



**Universidade Católica Portuguesa**  
**Faculdade de Direito – Mestrado Forense**

**Tema: Atualização do Valor da Renda no Actual  
Regime Jurídico Português**

**Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Direito Civil Empresarial**

**Orientador:** Prof. Mestre Pedro Eiró

**Candidato:** Virgílio Graciano Eduardo Uluri

Março de 2013  
Lisboa

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

1	Introdução.....	3
1.1	Objectivos.....	4
2	Breves notas sobre a evolução temporal do regime de actualizações da renda.....	5
2.1	Fase Liberal do Arrendamento Urbano.....	5
2.2	Fase da Regulação do Mercado de Arrendamento.....	5
2.3	Fase da Codificação.....	6
2.4	Fase da Integração do Regime do Arrendamento Urbano no Código Civil de Seabra.....	7
2.5	Fase da Instabilidade Constitucional e os seus Constrangimentos ao Mercado de Arrendamento.....	7
2.6	Fase da Normalização Constitucional.....	7
3	Actualização da renda no Regime do Arrendamento Urbano (RAU) Período 1990/2006.....	10
3.1	Actualização da Renda no novo Regime do arrendamento Urbano (NRAU) Período 2006/2012.....	15
4	Breve estudo sobre o direito comparado .....	21
4.1	O caso Francês .....	22
4.2	O caso Espanhol .....	24
4.3	O caso Alemão.....	26
4.4	O caso Angolano.....	28
5	O Actual regime Jurídico Português da Actualização do valor de renda.....	31
5.1	Procedimento de Actualização do valor de renda.....	32
5.2	Apreciação Crítica.....	36
6	Conclusão e Recomendações.....	41
7	Bibliografia.....	44

## **SIGLAS E ABREVIATURAS**

AC.	- Acórdão
Art. °	- Artigo
C.C	- Código Civil
CIMI	- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIMT	- Código do Imposto Municipal sobre as transmissões Onerosas de Imóveis
CAM	- Comissão Arbitral Municipal
D.L	- Decreto-Lei
IMI	- Imposto Municipal sobre Imóvel
IMT	- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRS	- Imposto de Rendimento Singular
IRC	- Imposto de Rendimento Colectivo
NRAU	- Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.
RAU	- Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo D.L. Nº 321-B/90, de 15 de Outubro
RNRAU	- Lei 31/2012 de 14 de Agosto – procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de processo Civil e a Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU).
RAB	- Rendimento Anual Bruto
RABC	- Rendimento Anual Bruto Corrigido
RAMMA	- Rendimento Mínimo Nacional Anual
RECRIA	- Regime Especial de Comparticipação as Recuperações de Imóveis Arrendados

## 1.INTRODUÇÃO

O arrendamento urbano, quer na sua vertente não habitacional quer, em especial, na sua vertente para a habitação, assume grande relevância em largas franjas da sociedade portuguesa, constituindo, sem sombra de dúvidas, um dos temas mais polémicos da actualidade, sendo alvo de debates nos mais variados fóruns.

Numa época em que é clara e inequívoca a crise financeira que a Europa e particularmente Portugal atravessa, as famílias estão cada vez mais pobres, sem emprego, e muitos sem casa própria para morar pois viram as suas casas serem penhoradas pelos bancos por falta de pagamento da prestação do valor da renda.

Os bancos, face ao mesmo fenómeno da crise financeira e de modos a garantir a sua liquidez e solvabilidade, reestruturarão a política de concessão de crédito à habitação tornando-a, grosso modo, mais rígida.

A habitação é um direito de cidadania constitucionalmente consagrado e o Estado deve agir de modo a maximizar o direito à habitação, cabendo para tal às entidades públicas a tomada de medidas para a concretização deste direito social que pode, face à inação, gerar inconstitucionalidade por omissão (art.º 288º)<sup>1</sup>. O Estado deve desenvolver políticas públicas de habitação que sejam equilibradas e articuladas com todas as componentes de mercado e que permitam assegurar o direito à habitação, tal como está consagrado na Constituição da República Portuguesa, cabendo-lhe garantir que todas as famílias tenham uma habitação condigna<sup>2</sup>.

As famílias podem adquirir habitação em propriedade plena ou fruir em arrendamento. No contexto económico actual de profunda crise financeira é particularmente oportuno analisar a relevância que o regime da actualização do valor das rendas pode desencadear sobre o dualismo mercado de arrendamento e mercado de habitação própria.

Por outro lado, como mais adiante veremos, a política de habitação em Portugal nunca foi uma política definida de forma consistente, - de acordo com as necessidades existentes foram

---

<sup>1</sup> Cfr. Gomes Canotilho – Vital Moreira, Constituição da República Portuguesa anotada, 3ª edição, Almedina, Coimbra, 1993, pp. 344-345 (I) e José Bacelar Gouveia, Arrendamento Urbano. Constituição e Justiça, Perspectiva de Direito Constitucional e Direito Processual, Lisboa, 2009

<sup>2</sup> Ver n.ºs 1, 2 e 3, do art.º 65º da Constituição da República Portuguesa.

criadas medidas e programas, sem um estudo prévio e sem certezas de concretização. As mesmas foram sempre direccionadas para habitação social com o objectivo de garantir o direito à habitação. Este objectivo do Estado influenciou e tem influenciado a produção legislativa do arrendamento urbano, sobretudo o regime da actualização de rendas cuja evolução recente é uma sequência marcada negativamente pela prolixidade legislativa.

Assim, na presente dissertação abordaremos a situação jurídica deste regime existente no arrendamento urbano habitacional numa perspectiva puramente jurídica, sem paixões de outra índole, embora o direito não possa, nem deva, ser alheio à qualidade dos sujeitos envolvidos.

## **1.1 OBJECTIVOS**

A escolha da actualização do valor das rendas como objecto do presente tema de dissertação obedeceu a um interesse não só pela actualidade que suscita, mas também, e em especial, por todas as questões relevantes no mercado do arrendamento urbano para habitação que lhe são correlativas. Esta é, pois, a primeira grande delimitação deste tema. Na medida que esta iniciativa tem merecido atenção por parte das outras áreas científicas da sociedade nomeadamente: Sociológica, a Cultural, a Política, e a Económica.

Contudo, dadas as reduzidas dimensões do trabalho, não tenho pretensões naturalmente de esgotar, ou sequer desenvolver cada uma das questões suscitadas nestas áreas. tendo em conta o objecto do meu estudo, limitar-me-ei a abordar analiticamente a constelação de dúvidas e preocupações conectadas com a actualização de rendas à luz da ciência do direito. Assim, chegamos à segunda grande delimitação do âmbito deste trabalho: Análise da actualização do valor das rendas à luz do actual regime jurídico Português.

Ou seja, o objectivo é compreender de que forma o regime de actualização de rendas poderá influir, positiva ou negativamente, no mercado do arrendamento urbano para habitação, tentando propor medidas de dinamização do próprio mercado. Para cumprir este desiderato é necessário atingir os seguintes objectivos específicos:

a)- Caracterizar a evolução temporal dos regimes da actualização de rendas fazendo uma breve viagem histórica, que permitirá identificar traços distintivos da filosofia seguida pelos sucessivos legisladores, procurando caracterizar os bloqueios ao mercado do arrendamento que resultaram de algumas opções legais tomadas;

b)- Analisar o enquadramento jurídico em vigor, onde procuraremos diagnosticar as principais fragilidades e oportunidades do actual regime da actualização do valor de rendas, bem como outras normas relevantes que regulam o contrato de arrendamento;

c)- Propor, alterações ao regime actual de modo a tornar o mercado de arrendamento urbano habitacional mais atractivo.

## **2. Breves Notas sobre a evolução Histórica do Regime de Actualização das Rendas**

A evolução histórica do regime da actualização das rendas está intimamente ligada a própria evolução do mercado de arrendamento urbano em Portugal. Assim, ao traçar estas breves notas sobre a evolução histórica deste regime, é fulcral identificar algumas fases que nos permitam uma análise sumária, mas elucidativa, da forma como o arrendamento urbano e, em particular, o regime da actualização do valor das rendas evoluíram, tentando encontrar algumas razões que ainda hoje, estão na base da actual situação menos boa do arrendamento urbano.

Na história do arrendamento urbano<sup>3</sup> podemos identificar, dois grandes vectores que ainda hoje se mantêm são eles: O valor das rendas e as formas de cessação do contrato. Subjacente a esses vectores está, em regra, a desigualdade económica das partes.

### **2.1 A Fase Liberal do Arrendamento Urbano**

Esta fase foi bastante influenciada pela tradição romanista. O regime legal do arrendamento urbano era caracterizado pela sua consensualidade. O contrato de arrendamento não estava sujeito a forma, podendo o arrendatário provar a existência do contrato por qualquer meio de prova, designadamente, através da exibição dos recibos de rendas.

A lei limitava-se a regular as formas de cessão do contrato procurando evitar a expulsão arbitrária do arrendatário.

### **2.2. A Fase da Regulação do Mercado de Arrendamento**

Com a proclamação da República e sob a influência da primeira grande guerra mundial, assistimos ao início da regulamentação do mercado de arrendamento urbano, caracterizada por várias intervenções legislativas parciais entre 1914 e 1917<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Sobre elementos da Evolução histórica do Arrendamento, vd., Cons.º Aragão Seia, Arrendamento Urbano, 7.ª Ed., Almedina, 2003, pp. 9 e ss. Romano Martinez, Direito das Obrigações (Parte Especial), 2.ª edição, Almedina, Coimbra 2001, pp 233 e ss.

Durante este período, foi determinado o congelamento das rendas, como medida transitória explicada pelas consequências económicas impostas pela guerra; foram de igual modo limitadas as condições de cessação dos contratos de arrendamentos, o recurso à acção de despejo e foi ainda imposto a obrigação de arrendamento de prédios devolutos.

Em suma, podemos caracterizar esta fase pelo início da regulamentação em duas matérias que reportamos da maior importância para o desenvolvimento do mercado de arrendamento: a liberdade de celebração do contrato por parte do senhorio e a faculdade de actualizar os valores das rendas.

### **2.3 A Fase da Codificação**

Após várias intervenções legislativas, o acervo normativo do arrendamento disperso e fragmentado, assim, constitui-se uma comissão coordenada por Catanho Menezes e Barbosa Magalhães a fim de proceder a codificação do regime do arrendamento urbano, dando-lhe um tratamento unitário e conferindo-lhe unidade sistemática. Em 17 de Abril de 1917, foi publicado o Decreto 5411, que reunia toda a legislação em matéria de arrendamento, não obstante as críticas de que foi alvo e as consecutivas alterações legislativas posteriores, conferiu ao regime do arrendamento um carácter institucional.

Esta codificação operou a distinção entre normas já consolidadas e normas de urgência com carácter transitório, cuja vigência seria justificada enquanto as circunstâncias que as motivaram se mantivessem. São exemplos, o caso do congelamento de rendas, a obrigatoriedade de celebrar o contrato de arrendamento ou os limites imposto ao recurso à acção de despejo. Contudo, a instabilidade económica não só manteve estas normas em vigor como operou outras alterações ao regime no mesmo sentido.

Na verdade, o congelamento de rendas associado à desvalorização da moeda, levou a uma grande degradação dos rendimentos dos senhorios. Esta situação motivou várias intervenções legislativas, entre 1922 e 1928, no sentido de permitir a subida do valor das rendas com base no critério do valor matricial dos prédios. Na prática, este critério revelou-se insuficiente uma vez que os valores matriciais estavam desactualizados. Outros diplomas se seguiram, apresentando soluções mais ou menos complexas que pretendiam, sem sucesso, resolver o problema da actualização de rendas.

---

<sup>4</sup> Cfr. Luís Gonçalves da Silva, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Direito do Arrendamento Urbano, vol. III, pp 546 e ss.

## **2.4 Fase da Integração do Regime do Arrendamento Urbano no Código Civil de Seabra**

A reforma do regime do arrendamento urbano, efectuada pela Lei n.º 2030, de 22 de Julho de 1948<sup>5</sup>, permitia a actualização de rendas até ao duodécimo do rendimento líquido inscrito na matriz de modo escalonado, mas manteve o bloqueamento nos dois grandes centros urbanos de Lisboa e Porto. Este regime veio, posteriormente, ser integrado no Código Civil de Seabra, tendo-se mantido o congelamento das rendas nos dois principais centros urbanos e limitando a actualização ao valor matricial do contrato de arrendamento, conferindo-lhe características de perpetuidade.

## **2.5 Fase da Instabilidade Constitucional e os seus Constrangimentos ao Mercado de Arrendamento**

A revolução de 1974 -75 veio aprofundar os vários constrangimentos à liberdade económica no âmbito do arrendamento urbano. Alargou o congelamento de rendas a todo o país e foram suspensas as avaliações fiscais com vista a actualização do valor das rendas. Foi também suspenso o direito à demolição e à denúncia do contrato por parte do senhorio e foi imposta a celebração de contratos de arrendamentos compulsórios como forma de legalizar as ocupações com fins habitacionais.

De salientar que a intervenção do legislador no funcionamento do mercado de arrendamento vai ao ponto de, pela primeira vez, serem estabelecidos limites máximos para fixação de renda nos primeiros e novos contratos de arrendamento<sup>6</sup>

## **2.6 Fase da Normalização Constitucional**

Nesta fase, foram registadas tímidas iniciativas para restabelecer as condições de normal funcionamento do mercado de arrendamento através do estabelecimento de critérios de actualização anuais de rendas, com base em coeficientes fixados pelo Governo,

---

<sup>5</sup> Esta lei introduziu a primeira grande reforma no arrendamento urbano, tratou de várias questões com realce para expropriação por utilidade pública

<sup>6</sup> Estabelecido no Decreto-Lei 445/74, de 12 de Setembro.



independentemente da data da sua constituição. Tendo em vista o descongelamento das rendas, foram fixados dois regimes distintos: o regime de renda livre e o regime de renda condicionada<sup>7</sup>. O sistema de renda livre permitia a livre estipulação inicial da renda mas esta não poderia ser alvo de futuras actualizações; no sistema de renda condicionada a estipulação da renda era efectuada de acordo com critérios fixados na lei mas a renda podia ser actualizada em função de um coeficiente anualmente fixado. Quanto as rendas anteriores a 1980, poderiam ser alvo de uma actualização escalonada, tendo em conta as condições do prédio. Estabeleceu-se assim um regime extraordinário de correcção de rendas uma vez que a mera actualização anual ordinária não era suficiente devido aos valores irrisórios das rendas mais antigas.

O regime da actualização extraordinária era baseado numa tabela em anexo à Lei de 1985<sup>8</sup>, que previa índices de correcção de acordo com o ano da última fixação de renda, localização do prédio e características do imóvel. Porém, esta correcção estava vedada às rendas que já tinham sido alvo de ajustamento em virtude de obra de beneficiação. Acresce que, as rendas sujeitas a factores extraordinários de correcção não podiam ser simultaneamente alvo de actualizações anuais.

Na altura, a actualização verificada ficou muito aquém das normais condições de mercado e revelou-se insuficiente face à necessidade de fomentar o mercado de arrendamento.

Numa breve síntese podemos afirmar que, a evolução legislativa do Regime do Arrendamento urbano até 1989, foi claramente inspirada numa filosofia de protecção exagerada do arrendatário, desequilibrando a justa regulamentação desta relação jurídica em desfavor do senhorio.

As sucessivas alterações legislativas não lograram obter êxito na resolução do problema do congelamento de rendas. Esta situação, limitou e tornou pouco atractivo o arrendamento urbano, condicionando a sua adequada e objectiva participação na politica de habitação.

Antes, porém, para que possamos compreender de uma maneira clara o tema a que nos propusemos abordar, importa, previamente, definir que tipos de regimes de renda existem actualmente no direito Português e Como funcionam. E, posteriormente, fazer uma breve

---

<sup>7</sup> Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Julho.

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

análise sobre o regime da actualização de rendas no âmbito do Regime do Arrendamento Urbano, abreviadamente *RAU* e do Novo Regime do Arrendamento Urbano, abreviadamente *NRAU*.

A partir de 1990, nos contratos de arrendamento urbano para habitação, o regime normal de rendas divide-se entre a **Renda livre e a Renda condicionada**. A primeira caracteriza-se pelo facto das partes não só poderem convencionar o montante da renda, como também o seu regime de actualização anual<sup>9</sup>. Ou seja, poderíamos defini-la, menos imperfeitamente, como a renda cujo quantitativo é fixado com autonomia contratual (art.º 405. do CC.). Neste regime, as partes não têm de submeter-se a critérios legais de fixação e alteração do montante da renda antes se guiam unicamente pelo livre jogo de mercado, pautando-se pelas balizas da lei económica da oferta e da procura, devendo as partes no contrato de arrendamento para habitação mencionarem a sua opção por este regime, sob pena de vigorar o regime supletivo - **Renda condicionada** - assenta na hipótese das partes não poderem fixar livremente o valor da renda, nem o seu regime de actualização. Ou seja.

*“A renda condicionada é aquela cujo quantitativo apenas limite máximo, se for adaptada por negociação das partes é determinado em função do valor da actualização do fogo, relativamente ao ano da celebração do contrato e de acordo com as variáveis legalmente estabelecidas para o efeito<sup>10</sup>.”*

Na prática, não se conhecem exemplos de opção deste regime de renda por livre negociação entre as partes, acabando ele por ser unicamente aplicado nas hipóteses de presunção ou imposição legais e, em rigor, quase exclusivamente neste último caso.

Para Pinto Furtado, obra, cit., p 429. a designação “**Renda condicionada** não é muito apropriada pois, como se vê. Ela não está atida a uma condição, no rigoroso sentido técnico-jurídico do termo, mas à aferição do seu quantitativo através de factores legais determinativos do valor real do fogo”.

---

<sup>9</sup> Apesar das várias legislações sobre o arrendamento urbano preverem esta possibilidade a nosso ver, está não passa de uma hipótese platónica, pois não haverá arrendatário que, posteriormente à celebração contratual aceite uma actualização convencional superior à actualização feita pelo governo, nem senhorio que admita a inferior a esta.

<sup>10</sup> Vide, Pinto Furtado, in Manual do Arrendamento Urbano, Almedina, 1996, pp 424 e ss.

Um outro regime de renda é o da **Renda apoiada**. Hoje, este regime insere-se no quadro dos programas de habitação social para famílias carenciadas e define-se como aquele cujo quantitativo da renda é estabelecido em função de um preço técnico que é determinado pelo valor actualizado do fogo, nos termos da renda condicionada e aplicado a uma taxa de esforço (t) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

Chegados até aqui estamos em condições de começar a analisar a evolução legislativa do regime da actualização de rendas.

### **3. A Actualização da renda no Regime do Arrendamento Urbano (RAU) Período de 1990 a 2006**

Este período é marcado pela entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-lei n.º 321 - B/90, de 15 de Outubro.

Com o RAU, esperava-se o fim de uma era de excessiva subjugação legal a que, estavam submetidos os senhorios em matéria de actualização de rendas. Pois, as legislações anteriores limitavam excessivamente o seu direito de propriedade de livremente poder actualizar o valor das rendas.<sup>11</sup>

O legislador ordinário no *n.º 1, do artigo 30.º do RAU*, eliminou o advérbio «apenas» que existia na lei anterior<sup>12</sup> e estabeleceu que - *A actualização de rendas é permitida nos casos previstos na lei e pela forma nela regulada*<sup>13</sup>.

Esta alteração, na altura permitiu uma maior flexibilidade no regime da actualização das rendas. E as mesmas passaram a ser actualizadas da seguinte forma:

#### **a)- Actualização anual das rendas por convenção das partes<sup>14</sup>**

---

<sup>11</sup> Em nosso entender o direito de propriedade é um direito pleno, que só em circunstância de interesses nacionais o Estado deve limitá-lo e a função social da propriedade não pode, evidentemente, ser o mero chavão a que, sem mais recorreram os julgadores, como se os senhorios fossem os únicos proprietários. No mesmo sentido entendeu a Relação de Lisboa. – Ac. da Relação de Lisboa de 20/5/1997, Col. Ju XXII, 3, 91. Em sentido oposto o Ac. do Tribunal Constitucional n.º 311/93, de 28 de Abril de 1993, apelava à função social da propriedade para justificar as “restrições à propriedade privada” do vinculismo – decisão que Januário Gomes considerou importante (Arrendamento para habitação, Almedina, 1996, 2ª ed., p. 14).

<sup>12</sup> A actualização de rendas é permitida apenas nos casos previstos na lei e pela forma nela regulada.” – Art. 30.º n.º1, da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

<sup>13</sup> Redacção introduzida pelo Dec.- Lei n.º 278/93, de 10 de Agosto.

Esta actualização só era possível nos contratos de arrendamento sob o regime de renda livre, não sujeitos a um prazo de duração efectiva<sup>15</sup>, ou com um prazo superior a oito anos. – art.º 99.º n.º 2, do RAU.

O Conselheiro Aragão Seia defendia que, sem tal medida, criar-se-ia uma nova distorção no mercado de arrendamento urbano, já que os contratos tenderiam a ser todos celebrados com um prazo de duração efectiva.

Entendemos que este condicionalismo chocava com a liberdade contratual das partes, e colocava os senhorios numa situação de desvantagem face aos arrendatários pois a *ratio legis* que norteou a criação dos chamados contratos de duração definitiva - *acabar com os contratos vitalícios* - deixava de ter sentido porque, se os senhorios pretendessem corrigir o valor da renda com base neste critério, teriam necessariamente de celebrar contratos com prazo superior a oito anos, que em termos práticos conduzia aos reptícios dos contratos vitalícios.

#### **b)- Actualização Anual Legal com base nos Coeficientes aprovados pelo Governo**

Relativamente às actualizações anuais que não eram convencionadas pelas partes o RAU previu a seguinte tramitação: publicados pelo Governo os coeficientes<sup>16</sup> de actualização, o senhorio interessado na actualização anual da renda devia comunicar por escrito ao arrendatário, com antecedência mínima de 30 dias, o novo montante, o coeficiente e os demais factores relevantes utilizados no cálculo (artigo 33.º n.º1).

Face à comunicação o arrendatário podia aceitar a renda. Se rejeitasse devia discordar nos termos do artigo 35.º e no prazo nele fixado ou podia impugná-la discordando da respectiva fixação. Neste último caso, o arrendatário tinha de comunicar por escrito ao senhorio, no

---

<sup>14</sup> As partes aqui podiam convencionar, seja no próprio contrato, seja em documento posterior, o regime de actualização anual das rendas – art.º 78.º, n.º 2.

Para o Conselheiro Aragão Seia, “ As rendas, não podiam ser actualizadas contra o disposto na lei (art.º 30), mas o seu montante no regime de renda livre podia ser não só alterado em qualquer momento face ao princípio da liberdade contratual – art. 405.º do C.C. – como também podia ser convencionado o seu regime de actualização anual de rendas”. (...)

<sup>15</sup> Contratos celebrados com um prazo nunca inferior a cinco anos. – art. 98.º n.º 1 e 2 do RAU.

<sup>16</sup> «Os coeficientes das actualizações de renda no arrendamento urbano para fins habitacionais são aprovados anualmente por portaria conjunta dos Ministro das Finanças, da Indústria e Energia, das Obras Públicas, Transportes e Comunicação e do Comércio e Turismo». – art.º 32.º/1, do RAU. –

prazo de 15 dias contados da recepção da comunicação do aumento, a recusa da aceitação da nova renda, devendo referir o montante da actualização que considere correcto.

Por sua vez, o senhorio podia rejeitar o montante indicado pelo arrendatário ou aceitá-lo expressa ou tacitamente. Caso o senhorio rejeitasse o valor da renda indicado pelo arrendatário restava a este último o recurso a uma Comissão Especial<sup>17</sup> ou ao Tribunal de Comarca para fixação definitiva da actualização do valor da renda se não se conformasse com a posição do senhorio. Para tal dispunha de 30 dias subsequentes à recepção da comunicação de rejeição (artigo 36.º).

**c)- Actualização em Função da Disponibilidade por parte do Arrendatário de outra Residência.**

Este tipo de actualização estava previsto no art.º 81.º-A, foi inserido no RAU pelo Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de Agosto. E consistia no direito do senhorio aumentar a renda até ao que seria o seu valor máximo no regime de renda condicionada, quando o arrendatário dispusesse de outra habitação que podia satisfazer as suas necessidades habitacionais, quer seja de sua propriedade ou não. Nestes termos, o senhorio podia suscitar a actualização para o termo do prazo do contrato ou da sua renovação, independentemente do decurso de um ano desde a data em que se iniciou o pagamento da última actualização (n.º 1 do art.81.º-A.). Este regime também não era aplicável aos contratos de duração limitada para habitação (n.º 2, do art.º 99.º n.º 2).

**d)- Actualização em função de obras de conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação realizadas pelo senhorio.**

---

<sup>17</sup>A norma do n.º 1 do artigo 36.º do RAU, que criou a comissão especial foi declarada com força obrigatória geral, inconstitucional pelo Acórdão n.º 114/98 do Tribunal Constitucional, de 98.02.04, in DRn.º 61/98, I Série A, de 98.03.13, página 983. Não se limitando a estes argumentos, o Tribunal Constitucional entendeu que o Governo não dispunha de competências legislativas para criar a comissão especial e ao tê-la criado, violou a competência legislativa reservada da Assembleia da República, tal como consta no artigo 168.º, n.º 1, alínea q), da Constituição da República, na versão introduzida pela segunda revisão constitucional. Aprovada pela lei constitucional n.º 1/89, pois contém normas que o Governo apenas podia elaborar mediante respectiva autorização parlamentar.

RAU ainda previu a actualização de rendas como meio de compensar o senhorio pelo investimento efectuado em obras de conservação ou beneficiação do locado<sup>18</sup> (artigo 38.º). Contudo, o senhorio só podia actualizar as rendas se as obras, quer ordinárias ou extraordinárias, fossem aprovadas ou compelidas pela respectiva Câmara Municipal tal como previa o n.º1 do artigo 13.º do RAU, e o arrendatário se tivesse mantido no locado há oito anos ou mais nessa qualidade, abrangendo esta a pessoa a quem tal posição se transfira nos termos dos artigos 84.º e 85.º. Se o senhorio não realizasse as obras, nem a Câmara diligenciasse pela respectiva execução coerciva - arts.º 14.º e 15.º - estas, pela sua urgência, não se compadecessem com tal inércia, sempre o arrendatário teria a possibilidade de as fazer, mas seguindo os procedimentos indicados no art.º 14.º do RAU, ou seja, depositando à ordem do senhorio a parte da renda correspondente à actualização prevista no art.º 38.º do mesmo diploma.

Conforme vimos, os contratos celebrados antes de 1990, caracterizam-se também pelo valor irrisório das rendas. Dai que, a exigência do artigo 13.º se revelava de tal maneira injusta e abusiva<sup>19</sup> para os senhorios que, em muitas situações, não dispunham de meios financeiros

---

<sup>18</sup> Quando as obras são realizadas por acordo das partes, cabe-lhes convencionar o aumento da renda compensatória. No caso de obras coercivas aplicam-se os critérios de actualização estabelecidos no RECRIA

<sup>19</sup> Neste mesmo sentido o Acórdão do STJ n.º SJ20080527007876 de 27-5-2008 “- Provado que por motivo do senhorio se ter escusado, apesar de solicitado, a proceder a obras no edifício, invocando falta de meios para isso, a A. inquilina do 1.º andar do prédio (onde explora uma hospedaria e também habita) queixou-se à Câmara Municipal a qual, através de vistoria, reconheceu o mau estado de conservação do edifício por motivo de infiltrações de água que deterioraram as paredes exteriores e também pondo em risco a cobertura e o telhado, a qualificação das obras que o senhorio foi intimado a fazer (mas que não efectuou) como sendo de conservação ordinária ou extraordinária, em nada interfere com a solução da causa, iniciada em 1998 e pretendendo-se com a acção que o senhorio o reponha no estado em que ele supostamente se encontraria em 1974. Provado que as obras orçamentadas e necessárias para repor o prédio nas condições em que se encontraria quando a hospedaria que ele preenche em parte foi tomada pela A. de trespasse em 1974, ascendem a mais de € 27.423, 91, enquanto a renda mensal paga se cinge a escassos € 13,97, concluímos que não se mostra desacertada a aplicação do art. 334.º do CC, feita na sentença e corroborada no acórdão, o que exclui ilicitude à conduta omissiva do falecido senhorio, não tendo este obrigação alguma de consumir fundos seus em imóvel que não lhe faculta rendimentos que possam acompanhar as constantes necessidades de intervenção para travar o inexorável processo do seu envelhecimento e degradação.

O Consº Aragão Seia, na última edição da sua obra - O Arrendamento Urbano, 7ª ed. 2007, colocou algumas reservas ao entendimento de existir abuso de direito do inquilino que requer obras em todas as situações em que se verifique a inexistência de equivalência de atribuições patrimoniais. E isto porque, segundo afirma, para

---

além das rendas serem actualizadas anualmente, nos contratos antigos e afectados pela rigidez vinculística podem mesmo as obras de conservação extraordinária dar lugar à actualização das rendas, regulada, então, nos arts 38º e 39º do revogado RAU. E não só as obras de conservação extraordinária, como mesmo as de conservação ordinária quando o senhorio tenha sido notificado pela Câmara Municipal para as efectuar, após vistoria, dentro de determinado prazo e nada tenha feito ou diligenciado nesse sentido. Nesta linha de orientação insere-se o Acórdão do STJ de 26/10/1999, in BMJ 490º, 273 e ss o qual concluiu não configurar abuso de direito por parte do inquilino a exigência de obras necessárias para que a casa reúna as condições de habitabilidade próprias do fim a que se destina mesmo tendo em conta alguma desproporção entre a renda mensal paga e as obras (no caso o inquilino pagava 27.000\$00 de renda mensal e as obras orçavam em cerca de 8.500.000\$00) se desde a celebração do contrato que remontava a 1966, sempre o senhorio se escusara a realizar obras apesar de solicitado e o inquilino as vir reclamando desde 1987. Por outro lado, também o Acórdão deste tribunal de 11/10/2005, proferido no recurso nº 2274/05 da 6ª secção decidiu que é facto notório do conhecimento deste Supremo que o critério legal de actualização das rendas redunda em facto impeditivo de uma actualização em valores pecuniários minimamente aceitáveis, obstaculizante da atribuição ao senhorio de uma rentabilidade económica susceptível de lhe proporcionar a realização de obras de renovação. E continua aquele acórdão, referindo que há uma absoluta falta de equivalência entre as atribuições patrimoniais resultantes do citado contrato de arrendamento quando o valor da renda mensal é de 1.030\$00 à data da propositura da acção e o montante das obras é de € 11.997 6,98. E mais recentemente o acórdão deste mesmo tribunal de 31/01/2007, 1ª secção e na Internet wwdjsi.pt com o nº 064404 considerou em caso similar de ausência de obras pelo senhorio em prédio que por falta delas e dada a sua antiguidade se apresenta com os tectos e soalho apodrecidos por infiltrações e humidade, colocando o imóvel em situação certificada de insalubridade, ser desproporcionado e inaceitável o pedido de realização das mesmas importando em € 183.000,00 aproximadamente enquanto a renda mensal se cifrava em € 80,03.

A questão colocada tem sido objecto de tratamento nem sempre consensual tanto na doutrina (v. entre outros autores, Pinto Furtado, Manual de Arrendamento Urbano, 383, Aragão Seia, Arrendamento Urbano, 7ªed. 210 e 211) como na jurisprudência.

Trata-se de saber se é exigível, a pedido do arrendatário, a condenação de um senhorio na realização de obras num locado cujo encargo os arts.º 1031º al b) do C.Civil e 12º do RAU, então vigente, atribuem ao mesmo (não tendo as partes estipulado o contrário), quando entre o valor das ditas obras e o valor da renda paga pelo arrendatário haja uma desproporção excessiva. Assim o Acórdão do STJ 8/06/2006, proferido no recurso nº 1103/06 da 7ª secção, decidiu que não obstante o disposto no artº s 1031º, al b) do C.Civil e 12º do RAU, sendo o contrato de arrendamento sinalagmático, a obrigação de realização de obras pelo senhorio tem de ser aferida de harmonia com os princípios da equivalência das prestações de que há manifestação no artº 237º do C.Civil. E acrescenta o mesmo acórdão que um entendimento contrário viola o elementar princípio de justiça e cai na previsão do artº 334º do CCivil. Ainda refere que há que atender à relação entre o custo das obras pretendidas e a renda paga pelo arrendatário, acabando por considerar que é excessiva para o efeito a desproporção entre o valor das obras de reparação e o das rendas quando forem precisos 12 anos para atender ao retorno desse

para efectuar tais obras. Em consequência assistiam ao seu património a arruinar-se, sem poderem fazer nada pois, encontravam-se presos à imperatividade da lei.

Entendemos que, apesar da boa intenção do legislador, o RAU não atingiu os objectivos a que se prôpos, embora tenha tido o mérito de repor o carácter temporário do arrendamento, permitindo a celebração de contratos com duração limitada. Porém, quanto ao regime da actualização do valor de rendas não apresentou soluções eficazes para acabar com o problema do congelamento das rendas<sup>20</sup>, mantendo no essencial a aplicação do regime anterior para os contratos celebrados antes de 1990 e nem sequer apresentou soluções para a gritante falta de equidade no tratamento entre senhorio e arrendatário, levando à ruína de vários senhorios que tinham os seus imóveis arrendados com rendas irrisórias, sem possibilidades de efectuar obras de conservação ou beneficiação por falta de dinheiro.

Ou seja, o RAU, por um lado, perpetuou ainda mais situações de injustiças geradas pela existência de rendas de valor muito abaixo do mercado e, por outro, continuou a permitir o agravamento da degradação dos imóveis<sup>21</sup>, também ele fruto do baixo nível de rendas, com reflexos graves no património edificado, na falta de segurança e da depreciação da imagem das cidades, na medida em que procurou ampliar a competência dos poderes locais no domínio das obras de conservação e beneficiação dos imóveis.

### **3.1 A actualização da renda no novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). Período de 2006 até meados de 2012**

Este período é caracterizado pela aprovação do Novo Regime de Arrendamento Urbano, abreviadamente (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

O NRAU teve como principal desafio a resolução do problema dos arrendamentos anteriores a 1990, cujos valores de rendas praticados estavam e ainda estão muito abaixo do valor do mercado.

---

dinheiro, logo não sendo a exigência de obras nessas condições um exercício equilibrado, moderado, lógico e racional daquele direito do arrendatário.

<sup>20</sup> Neste domínio reproduz no essencial o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 46/85.

<sup>21</sup> É de realçar que, na altura, houve várias tentativas infrutíferas para eliminar os bloqueamentos do mercado de arrendamento tal como a autorização legislativa concedida ao Governo pela Lei 16/2000, de 8 de Agosto, cujo principal objectivo era de combate preocupante degradação dos imóveis que integravam o parque habitacional arrendado, correspondendo a um pacote legislativo que pretendeu aperfeiçoar o programa RECRUA.



Na verdade, o consenso gerado à volta do novo regime de arrendamento urbano não assentou tanto nas críticas ao anterior regime, mas antes na necessidade de resolver a questão das rendas antigas. Assim, procurou-se um sistema a actualização de forma faseada das rendas antigas. Dai que o NRAU aplicava-se a todos os contratos, muito embora, no sentido de salvaguardar as legítimas expectativas das partes nos arrendamentos celebrados antes da entrada em vigor da lei, estabeleceu um regime transitório.

Pretendia-se, ainda, com a actualização das rendas antigas dar resposta à necessidade de recuperação dos imóveis, criando soluções para a realização de obras de conservação e melhoramento.

Tendo presentes estes objectivos, no NRAU o legislador pretendeu modernizar o mercado de arrendamento urbano conferindo-lhe maior equilíbrio.

Em suma podemos identificar 4 pilares do NRAU<sup>22</sup> :

- O regresso do Regime do arrendamento urbano ao Código Civil, marcado pelo fim das renovações automáticas e forçadas dos contratos.
- Alteração das disposições adjectivas, reforçando a acção executiva para entrega de coisa certa.
- Estabelecimento de normas gerais, designadamente, sobre comunicações, justo impedimento ou consignação em depósito das rendas;
- Previsão de um regime transitório aplicável aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU e na sua vigência.

Quanto à aplicação do novo regime de arrendamento urbano, resultava das disposições conjugadas do n.º 1 do artigo 26.º e do artigo 59.º da Lei 6/2006, que as normas do NRAU eram, em princípio, aplicáveis aos contratos de arrendamento urbano que subsistam à data da sua entrada em vigor, quer esses contratos tenham sido celebrados durante a vigência do RAU, quer tenham sido celebrados em data anterior, sem prejuízo da aplicação do regime transitório<sup>23</sup> quando estão em causa as situações salvaguardadas nos artigos 26.º e seguintes e,

---

<sup>22</sup> Citando, Martins Manteigas, A. Raposo Carvalho, Luís Filipe in “O Novo Regime do Arrendamento Urbano” 2ª Edição, Vida Económica, Lisboa 2006, pp 192 e ss

<sup>23</sup> “O estabelecimento de um regime transitório não teve a intenção de subtrair os contratos de arrendamento antigos à aplicação do NRAU, mas antes prever especificidades no regime jurídico aplicável a estes contratos. Ou seja, o âmbito de aplicação do regime transitório pretendeu abranger os contratos de arrendamento

ainda, no caso de estarmos perante normas supletivas. De facto o n.º 3 do artigo 59.º previu que as normas supletivas constantes deste diploma só se aplicavam aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor quando não dispunham em sentido contrário ao da norma supletiva em vigor aquando da celebração do contrato, casos em que será esta a norma aplicável.

Tendo como objectivo a actualização de rendas antigas para valores de mercado, o NRAU estabeleceu para os contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU, um sistema

---

habitacionais celebrados antes e no decurso da vigência do RAU e ainda os contratos não habitacionais celebrados antes e na vigência do Decreto-Lei 257/95, de 30 de Setembro.

O legislador optou por construir um regime transitório com recurso a dois critérios: por um lado, a duração limitada ou ilimitada do contrato; e, por outro, a natureza finalística do contrato, habitacional ou não habitacional. O regime transitório manteve, para os contratos habitacionais, a natureza vinculística; porém, nos contratos não habitacionais prevê condições impeditivas da sua perpetuidade.

Neste âmbito, estabeleceu-se normas relativas à renovação, denúncia, actualização de rendas, direito a obras e direito a benfeitorias nas situações de cessação do contrato. No que toca à renovação dos contratos de duração limitada, previu-se a sua renovação automática por um período de 3 anos, se outro prazo superior não tiver sido estabelecido contratualmente. Quanto à possibilidade de oposição à renovação, era necessária a comunicação escrita, com o prazo mínimo de antecedência de 1 ano, no caso do senhorio, e de 120 dias para o arrendatário. Relativamente a estes contrato, foi ainda conferida ao arrendatário a faculdade de, após 6 meses de duração efectiva do contrato, proceder à sua denúncia com antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido.

Quanto aos contratos de duração ilimitada, estabelecem-se limites à faculdade de denúncia do senhorio, que está vedada nos seguintes casos: (I) quando o arrendatário tiver 65 anos de idade, (II) ou, independentemente da idade, quando se encontre numa situação de reforma por invalidez, (III) quando sofra de incapacidade total para o trabalho ou seja portador de deficiência superior a dois terços e, ainda, (IV) na situação em que, o arrendatário ou o seu cônjuge, que beneficiou da transmissão do arrendamento, se encontre no local arrendado há mais de 30 anos.

Mais acresce, o facto de que o senhorio não podia exercer a faculdade de denúncia prevista na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil, ficando, por conseguinte, limitado à denúncia do contrato nos casos em que invoque a necessidade de habitação para si próprio ou para descendentes em 1º grau, ou, quando esteja em cauda a demolição ou realização de obras de restauro profundo no imóvel<sup>30</sup>. Nestas situações, o senhorio fica sujeito ao pagamento de uma indemnização equivalente a um ano de rendas calculadas de acordo com os critérios estabelecidos para a sua actualização. Estas limitações desapareciam quando se verificasse a transmissão *mortis causa* do contrato de arrendamento para filho ou enteado, ocorrida após a entrada em vigor”. – Martins Manteigas, A. Raposo Carvalho, Luís Filipe in “ O Novo Regime do Arrendamento Urbano” 2ª Edição, Vida Económica, Lisboa 2006, pp 21 e ss

baseado em dois critérios: a avaliação fiscal do imóvel e o seu nível de conservação. Por outro lado, estabeleceu-se um limite máximo para o valor da renda actualizada, cujo valor anual não podia exceder 4 % do valor patrimonial do locado.

A fórmula de cálculo da renda resultava de um conjunto de operações: em primeiro lugar, operava-se a multiplicação do valor fiscal do imóvel pelo seu coeficiente de conservação; depois, este produto é multiplicado pelo limite máximo de actualização, isto é 4 %; finalmente, dividia-se este valor por doze para obter o valor mensal da renda.

O processo de actualização especial era progressivo, regra geral, durante um período de 5 anos, podia apenas em situações específicas ser de 10 anos, quando o arrendatário tivesse idade igual ou superior a 65 anos ou seja portador de deficiência com grau de incapacidade superior a 60 % ou, ainda, quando auferir um rendimento anual bruto inferior a 5 RMNA.

A aplicação deste último critério para um período de faseamento alargado dizia respeito ao Rendimento Anual Bruto Corrigido do ano civil anterior ao da comunicação, cabendo ao arrendatário o ónus da prova do seu rendimento anual. Por outro lado, qualquer alteração de circunstância relativa ao rendimento do arrendatário deverá ser comunicada ao senhorio que poderá alterar o período de faseamento das rendas.

Esta actualização de rendas tinha um tecto máximo de 50 euros mensais no primeiro ano e de 75 Euros nos segundos a nono ano, salvo se este valor for inferior ao que resultaria da actualização anual, caso em que era este o valor aplicável. Porém, esta actualização gradual era reduzida para um período de dois anos em duas circunstâncias: sempre que o arrendatário auferia rendimentos superiores a 15 RMNA, mas não possuía idade igual ou superior a 65 anos, nem sofria de deficiência com grau de incapacidade superior a 60% e ainda nas situações em que o arrendatário não tinha no locado habitação permanente.

Assim, para se proceder à actualização especial da renda, o senhorio devia dispor da avaliação do imóvel efectuada há menos de 3 anos pelas Finanças e da determinação do nível de conservação do imóvel, realizada pela CAM, que devia pelo menos ter sido classificado de “médio”. Com estes elementos, cumpria ao senhorio comunicar ao arrendatário a intenção de actualizar a renda, acompanhada de cópia do resultado da avaliação do local arrendado e da determinação do seu nível de conservação, o valor do Rendimento Anual Bruto Corrigido fixado para aquele ano e a indicação ao arrendatário de que dispunha de 40 dias para invocar alguma das circunstâncias previstas no 3 do artigo 37.º NRAU. O arrendatário, na sua resposta, podia invocar alguma das circunstâncias previstas na lei para alargamento do

período de actualização e ainda, caso não concordasse com a avaliação fiscal, podia requerer uma nova avaliação fiscal ou em alternativa proceder à denúncia do contrato. Neste caso, o arrendatário tinha 6 meses para desocupar o imóvel, mas tinha direito a ser indemnizado pelo valor das benfeitorias que realizou no locado. O Senhorio tinha o dever de comunicar as finanças o plano faseado de actualização das rendas ou sua intenção de não actualizar.

No que toca às rendas relativas aos contratos posteriores à entrada em vigor do RAU, o NRAU manteve como critério supletivo de actualização anual, o valor da inflação, cujo coeficiente era publicado anualmente. O senhorio devia comunicar ao arrendatário a intenção de actualização com antecedência de 30 dias.

Ora, da análise destas normas relativas à actualização extraordinária de rendas, não esquecendo que o objectivo do legislador era repor a justiça no domínio das rendas antigas, equiparando-as aos valores de mercado, podemos concluir que o período geral de cinco anos era muito extenso, até porque, durante este período, as rendas não podiam ser alvo de uma actualização regular de acordo com a taxa de inflação pelo que dificilmente se conseguiria a equiparação aos valores de mercado. Quanto ao período alargado de 10 anos, a lei continuava a impor sobre os proprietários o esforço de solidariedade social que deveria caber a toda sociedade em geral e portanto, particularmente, ao Estado.

Acrescia que, o valor patrimonial do imóvel que servia de base à actualização, não corresponde ao seu valor de mercado e, dado o baixo valor de rendas praticado, a actualização extraordinária não repõe o valor real da renda. Ou seja, em termos práticos, o mecanismo de actualização extraordinário de rendas configurado no NRAU pressupunha um investimento inicial do senhorio em matéria de obras, tendo em conta que as rendas mais antigas correspondem a imóveis com maiores problemas de conservação, os quais dificilmente eram e serão avaliados com o nível 3. Ora, este investimento só poderá ser rentabilizado ao fim de 5 ou 10 anos, o que se afigura claramente desproporcionado. Por outro lado, tendo em conta a obrigação legal do senhorio de proceder às obras de conservação num período de 8 anos, muitas das vezes exigia um novo investimento no imóvel, sem que o investimento anterior esteja minimamente amortizado.

Por estas razões, o recurso aos mecanismos de actualização extraordinária de rendas não foi expressivo, mantendo-se em vigor um grande número de rendas desajustadas, com todos os prejuízos que isto implica, em especial no que toca à degradação dos imóveis.

Entendemos que, em matéria de actualização de rendas, o legislador no NRAU voltou a cometer o mesmo erro ao adoptar um sistema de actualização excessivamente complexo<sup>24</sup>, que contribuiu para o seu fracasso. Para além disso, revelou-se também insuficientemente compensador para os senhorios que continuavam numa situação de nada poder fazer quanto a uma alteração equitativa do valor da renda nos contratos antigos. Por outro lado, no que toca ao próprio mercado de arrendamento urbano, constatou-se a sua incapacidade de torná-lo mais atractivo quer para o senhorio, quer para o arrendatário.

Se, para o senhorio, o regime legal comportava vários constrangimentos à sua rentabilidade e não oferecia confiança, para o arrendatário o mercado não lhe proporcionava oferta suficiente e adequada, e os preços praticados eram e são muito elevados. O que significava que, para os senhorios ou potenciais senhorios, tem de ser minimamente atractivo fazer obras e requalificar os imóveis e, para os arrendatários, a renda tinha de se situar substancialmente abaixo da prestação financeira correspondente à compra de casa.

A nosso ver, relativamente as rendas antigas, a dependência da renda exigível, do estado de conservação do imóvel, associada ao facto de que não era possível a correcção automática das rendas, constituía uma situação desproporcionada onerando os senhorios com um encargo de protecção social dos arrendatários que deveria, em primeira linha, caber ao Estado.

Ainda no âmbito da tutela dos legítimos interesses do senhorio, a morosidade do mecanismo de despejo e da efectiva desocupação do locado prevista no NRAU retirava a confiança ao mercado e sublinhava a tendência para a prática de preços elevados já a contar com os custos destes procedimentos. Um outro bloqueamento à confiança no mercado era a falta de garantia de cumprimento da obrigação de pagar as rendas, em especial no decurso de um processo de despejo.

O excessivo vinculismo, que o NRAU conferia aos contratos de arrendamento urbano habitacional, era outro constrangimento à dinâmica do mercado, na medida em que, tornava muito difícil a recuperação de imóveis dados em arrendamento. No que diz respeito aos contratos de arrendamento antigos, a quase impossibilidade de cessação do contrato e as

---

<sup>24</sup> O processo de actualização de rendas proposto pela RAU também era complexo, implicando uma avaliação fiscal do imóvel e a conjugação com o coeficiente de conservação do imóvel, o que exigia do proprietário disponibilidade financeira para investir no imóvel antes mesmo de poder actualizar a renda. As consequências desta política foram visíveis, resultando o enfraquecimento do mercado de arrendamento e o empobrecimento de muitos proprietários que tem colocado em causa a conservação e reabilitação urbana.

situações de transmissão forçada do arrendamento impossibilitavam estes fogos de entrarem no mercado em condições mais atractivas e impedia a regeneração urbana. Na verdade, foi um forte bloqueamento ao aparecimento de uma oferta de habitação mais diversificada e mais condizente com as necessidades das famílias.

Outro bloqueamento grave prendia-se com o tratamento fiscal dos rendimentos provenientes do arrendamento que face a outro tipo de investimento não era atractivo.

Numa breve síntese podemos afirmar que, desde 1974, a proliferação legislativa relativa ao arrendamento foi claramente inspirada numa filosofia de protecção do arrendatário, desequilibrando a justa regulamentação desta relação jurídica em desfavor do senhorio. Por um lado, as sucessivas alterações não lograram obter êxitos na resolução do problema do congelamento de rendas. Por outro, os meios adjectivos demonstraram-se ineficientes, quer pela sua morosidade, quer pelo facto do senhorio ter que suportar o ónus de atender às condições sociais e económicas do arrendatário para executar a desocupação do imóvel.

Assim, a confiança no mercado foi sendo destruída, assistindo-se a situações em que face ao incumprimento das obrigações do arrendatário, o senhorio não dispunha de meios adequados de tutela dos seus interesses.

#### **4. Breve Estudo sobre o Direito Comparado**

Neste capítulo faremos uma breve abordagem ao enquadramento legal do arrendamento em vigor em alguns países europeus e não só. O estudo e a análise de outras soluções legais pode constituir um contributo importante na busca de novas abordagens e de soluções criativas para o ordenamento jurídico português. Desde logo, porque em países como Alemanha, Holanda e França o mercado de arrendamento já representa mais de 40 % da actividade imobiliária, enquanto que, em Portugal não ultrapassa os 13%.<sup>25</sup> Ora, tendo em conta a necessidade de revitalizar o mercado de arrendamento importa perceber quais as principais características destes mercados.

A escolha dos ordenamentos jurídicos à ser analisado, obedeceu ao critério dos direitos mais próximos de nós, pela cultura e pela influência que, em geral, costumam exercer sobre as instituições portuguesas.

##### **4.1 O Caso Francês.**

---

<sup>25</sup> De acordo com os dados fornecidos pela UEPC (União Europeia dos Construtores Promotores).

A lei francesa define o contrato de locação como o contrato em que uma das partes, locador, cede à outra, locatário, o gozo de uma coisa mediante o pagamento de um preço. O contrato encontra-se previsto no Código Civil de 1804, mas gradualmente foram criados estatutos especiais que estabeleceram as diferenças essenciais entre o arrendamento para a habitação e o arrendamento comercial. É de sublinhar que o enquadramento legal do arrendamento sofre ainda influências das decisões jurisprudenciais.

Ainda no âmbito do código napoleónico, o arrendamento era verbal e os arrendatários não dispunham de quaisquer meios de defesa face aos abusos dos senhorios. Já no início do século XX e fruto do desenvolvimento das cidades, foi criada a primeira associação de locatários intimamente ligada às organizações representativas dos trabalhadores, que lideraram um movimento contra os trabalhadores alvo de despejo. Em 1948, uma lei sobre a habitação procurava impedir a inflação de rendas como consequência do pós-guerra. Data de 1982, a primeira lei de enquadramento do arrendamento com um pendor claramente protecionista do arrendatário, protegendo-o face à total desregulamentação que existia até então. A lei veio impor a forma escrita, limitar as causas de cessação do contrato e ainda estabelecer a negociação colectiva das rendas. Esta lei gerou uma forte polémica tendo sido encarada como atentado contra o direito de propriedade.

A mudança de governo provocou de imediato a revogação da lei de 82 e o novo regime desregulamentou de novo o arrendamento, permitindo a liberalização total das rendas e a desregulamentação da cessação do contrato<sup>26</sup>. Também esta solução durou pouco tempo. Em 6 de Julho de 1989<sup>27</sup> foi aprovado um regime jurídico que procurava um equilíbrio entre os direitos e interesses das partes, beneficiando o consenso este regime foi sendo alvo de alterações de natureza técnica mas manteve até aos dias de hoje as grandes opções em matéria de política de arrendamento<sup>28</sup>.

O contrato, regra geral, tem uma duração não inferior a 3 anos. Porém as partes podem invocar motivos que legitimem a celebração de contratos por períodos inferiores desde que superiores a 1 ano. Quanto à renovação do contrato, será automática, salvo se o arrendatário

---

<sup>26</sup> Para um estudo mais aprofundado cfr. Lois Sur Les Baux d'habitation Évolution Législative disponível em [www.jureka.fr](http://www.jureka.fr) e [www.legisfrance.gouv.fr](http://www.legisfrance.gouv.fr) e Pinto Furtado, Manual do Arrendamento Urbano, Cit., pp. 147 e ss.

<sup>27</sup> Loi 89-462, du 6 Juillet. Esta lei foi profundamente modificada pela Lei n.º 94-624, de 21 de Julho

<sup>28</sup> A Lei n.º 89-462, de 6 de Julho foi alterada 10 vezes. A última alteração ocorreu em 2009, feita pela Lei n.º 2009-323, de 25 Março. - Lei da mobilização para habitação e a luta contra exclusão

se opuser à sua renovação com pré-aviso de 3 meses. Este pré-aviso pode ser reduzido nas circunstâncias previstas na lei e tratadas pela jurisprudência, por exemplo, quando o arrendatário arranja outro emprego e precisa de mudar de habitação. O senhorio só pode opor-se à renovação invocando um dos motivos previsto para a cessação e com um pré-aviso de seis meses.

No que concerne à actualização de rendas<sup>29</sup> pode ser convencional ou legal. Esta é realizada tendo em conta uma indexação ao preço do aumento de construção. As partes podem ainda prever uma cláusula que permite uma rescisão automática por violação dos termos do contrato. De sublinhar que o contrato está sujeito ao regime das cláusulas abusivas que podem ser submetidas à sindicância dos tribunais e declaradas nulas.

Se o proprietário decidir vender o imóvel durante o prazo do arrendamento, o arrendatário tem direito de preferência que se sobrepõe a todos os restantes. Porém, o contrato não é afectado por esta venda, o arrendatário pode permanecer no local até que o novo proprietário o possa notificar, nos termos da lei, da denúncia do contrato de arrendamento.

A cessação do contrato pelo senhorio pode ser motivada pela decisão de vender ou passar a residir no locado e ainda nas situações em que o arrendatário viola os deveres contratuais e ofenda os seus legítimos interesses. O senhorio comunica a intenção de pôr termo ao contrato através de carta registada ou através de um procedimento de notificação judicial, enviando para arrendatário um pré-aviso. Findo o período de pré-aviso, o arrendatário é privado de qualquer título de ocupação do locado.

Porém, a lei estabelece um regime especial para as situações em que o arrendatário tem mais de 70 anos, auferir baixos rendimentos e não dispõe de habitação que possa satisfazer as suas necessidades na mesma zona geográfica. No entanto, estas limitações não se colocam nas situações em que o próprio senhorio tem mais de 70 anos e também auferir baixos rendimentos. De facto, a lei não toma em consideração a situação de ambas as partes ao estabelecer o regime de especial protecção só para o arrendatário.

Devido ao facto dos tribunais estarem saturados e não conseguirem dar uma resposta célere aos conflitos relacionados com o arrendamento, a resolução extrajudicial dos conflitos relacionados com o arrendamento é muitas vezes imposta antes do recurso aos meios judiciais.

---

<sup>29</sup> Ver artigo 17, da Lei n.º 89-462, de 6 de Julho na versão introduzida pela Lei n.º 2008-111, de 8 de Fevereiro



Para fazer face à falta de oferta de fogos para arrendar, o governo francês adoptou vários mecanismos. Em 1990, criou um procedimento que habilita as associações de habitação pública a celebrar acordos com a iniciativa privada com o objectivo de reabilitar os seus edifícios, em troca do uso da habitação para um determinado período de tempo. Em 1995, foi adaptado um procedimento extraordinário de requisição de cerca de 700 habitações vazias para as destinar ao arrendamento. No entanto, estas iniciativas revelaram pouco sucesso. Na verdade, o mercado de arrendamento francês está muito constrangido, em algumas cidades, como Paris, é muito difícil encontrar um alojamento e os preços aumentaram drasticamente. Esta situação deve-se em parte ao elevado nível de protecção do arrendatário e à dificuldade de efectuar o despejo que levam a que os senhorios não tenham confiança no mercado.

## **4.2 O Caso Espanhol**

No dizer de Pinto Furtado, “a legislação espanhola tem particular interesse, para nós, pois é inegável que o legislador português a tem seguido de perto, desde longa data, e nem sempre com o distanciamento crítico que se impunha ou com o devido aproveitamento dos seus aspectos positivos<sup>30</sup>.”

Em Espanha, o regime do arrendamento urbano habitacional encontra-se definido na Lei 40/1964, de 11 de Junho, revogada pela lei 29/1994, de 24 de Novembro<sup>31</sup>, que por sua vez foi alterada pela Lei 19/2009, de 23 de Novembro, Lei pela 37/2011 e reformada em 24 de Agosto de 2012.

As alterações introduzidas pela lei 19/2009<sup>32</sup> e a reforma de 2012, a fim de flexibilizar o mercado de arrendamento urbano espanhol, podem ser resumidas nos seguintes aspectos:

a)- Redução de cinco para três anos do período mínimo de vigência do contrato de arrendamento. Nas situações de renovação tácita ou seja, a extensão automática do contrato, ao invés de três anos passa a ser de um ano<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> Pinto Furtado, Manual do Arrendamento Urbano, cit., p 143. E ss

<sup>31</sup> Para uma análise aprofundada destas leis, ver José León Castro Manuel de Cossio, Arrendamientos Urbanos, Editorial Comares, Granada, 1995, p. 274 e José Bonet Correa, Arrendamientos urbanos com renta actualizada, 4ª ed., 1982, p. 42

<sup>32</sup> Consultar os Sites [www.arrendamientos.biz](http://www.arrendamientos.biz), [www.facilismo.com](http://www.facilismo.com), [www.quieroabogado.info](http://www.quieroabogado.info) e el Bolentin Del Congreso El 7 de Septiembre de 2012, disponível em [www.boe.es](http://www.boe.es)

<sup>33</sup> Artículo 9. Plazo Mínimo

b)- Ao invés dos dois meses, os arrendatários que pretendem rescindir o contrato de arrendamento devem fazê-lo comunicando a sua intenção ao senhorio com um mês de antecedência se o contrato tiver duração superior a cinco anos, se não tiver deve indemnizar o senhorio. A lei de alteração também reduziu o prazo de dois para um mês de aviso prévio para o senhorio poder rescindir o contrato. Contudo, a lei manteve os requisitos em que tal facto é possível, *“Necesidades da casa para o senhorio morar ou algum parente seu do primeiro grau”* devendo para tal indemnizar o arrendatário.

c)- Dentro do mesmo objectivo de flexibilidade, agilizou-se o processo de despejo por falta de pagamento da renda. Com o novo padrão, sempre que o arrendatário deixe de pagar consecutivamente dois meses de renda, o senhorio pode despoletar o processo de despejo, por via judicial ou pela via administrativa junto do cartório notarial, dispondo o arrendatário de 10 dias para pagar. Simplificou-se a composição da comissão judicial com competências para executar os despejos de modo que, em vez de dois funcionários será suficiente um.

d)- Quanto as rendas vigora o princípio da livre estipulação.

Em matéria de actualização do valor da renda, as leis antigas previam um regime muito complexo e injusto para os senhorios. Pois, durante os primeiros cinco anos de validade do contrato a renda só podia ser actualizada pelo senhorio na data de conclusão de cada ano do contrato, aplicando o rendimento correspondente à alteração anterior da anuidade percentual experimentado pelo índice de preços ao consumidor num período de 12 meses imediatamente anterior à data de actualização, tendo como mês de referência para a primeira actualização o correspondente ao ultimo índice publicado no momento do contrato sucessivo. Só no sexto ano de vigência do contrato, a actualização da renda passa a ser regida pelas disposições contidas pelas partes e, na sua falta, pelo disposto legal de actualização legal.

Actualmente, a nova Lei do arrendamento urbano (lei n.º 19/2009, de 23 de Novembro) no artigo 18.º veio estabelecer a possibilidade das partes poderem livremente acordar o modo de

- 
1. *La duración del arrendamiento sera libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, ilegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que ele arredamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que ele arrendatario manifieste al arrendador com 30 días de antelación como mínimoa la fecha de terminación del contrato o cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.*

*El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición*

actualização da renda, ao invés da actualização automática com base no índice de preços ao consumidor (IPC), que só se aplica na ausência de acordo entre as partes. Efectivamente a nosso ver o novo corpo do artigo 18.º, realçando a liberdade das partes, e não implicando o favoritismo de uma das partes é bom, uma vez que a actualização da renda vai depender da situação do mercado e do interesses das partes

Nas situações em que a actualização da renda resulta das obras efectuadas pelo senhorio, a nova lei prevê que, a renda só pode ser actualizada após três anos, mas as partes podem acordar outro prazo nunca inferior a três anos (Artigo 19.º).

#### **4.3 O Caso Alemão**

Tal como aconteceu na maior parte dos países Europeus, na Alemanha, a primeira guerra mundial, gerou um grande deficit habitacional no pós-guerra, e potenciou muitos abusos por parte dos senhorios, face aos direitos dos arrendatários. Esta situação legitimou a intervenção do Estado que, promulgou um regime de protecção dos arrendatários e um conjunto de mecanismo de controlo do parque habitacional, designadamente: o registo dos fogos disponíveis, o poder de distribuir estes fogos e de decidir sobre a validade da cessação dos contratos de arrendamento, bem como um política de controlo da rendas.

Após a segunda guerra mundial, e em virtude da escassez habitacional, manteve-se o controlo rigoroso do mercado imobiliário. No início dos anos sessenta o legislador Alemão, consciente da necessidade de dinamizar o mercado da habitação, por forma a incentivar os investidores, deu início a um processo gradual de liberalização. Por outro lado, o legislador assumiu a necessidade de garantir condições de habitação suficiente para a sua população, especialmente os socialmente desfavorecidos. Desde esta altura que, os incentivos à construção têm sido suportados através de investimentos públicos.

Embora, a legislação alemã tenha caminhado no sentido da liberalização, permaneciam ainda influências significativas de um sistema Germânico fortemente regulamentado, por exemplo: a obrigação do adquirente do bem continuar vinculado ao contrato de arrendamento existente, ou a política de controlo das rendas. O que impedia o desenvolvimento do próprio mercado de arrendamento.

Entre 2001 e 2002, quer a Lei do arrendamento, quer o Código Civil alemão sofreram grandes reformas<sup>34</sup>. O legislador modificou a estrutura e a substância do Código Civil (Bürgerliches Gesetzbuch = BGB).

O Governo alemão promulgou a Lei de Reforma do Arrendamento<sup>35</sup>, que operou a simplificação do regime do arrendamento e modernizou o Direito das Obrigações constantes no Código Civil<sup>36</sup>. A reforma legislativa foi fortemente influenciada por uma perspectiva constitucional, nomeadamente no que diz respeito ao papel que, o direito da família<sup>37</sup> ocupa na legislação do arrendamento urbano, e procurou codificar jurisprudências relevantes. O regime jurídico do arrendamento foi ainda influenciado pela legislação comunitária em matéria de protecção dos consumidores<sup>38</sup>.

As regras em matéria de arredamento são fortemente marcadas pela auto-regulação, na verdade, quer as associações de inquilinos, quer as dos senhorios desempenham um papel muito activo, participam na elaboração de tabelas de rendas, prestam serviços de consultoria aos seus associados e em particular as associações de senhorios elaboram regularmente contratos-tipo. No que toca à resolução extrajudicial de conflitos, estas associações podem constituir centros de mediação, quando o centro é aprovado pelo Ministério de Justiça configura uma autoridade de conciliação e as suas decisões têm força executória. Outro mecanismo de resolução extrajudicial são criados pela Lei dos Lander, como o poder de impor a conciliação, de forma a aliviar os tribunais.

Em relação as rendas é necessário distinguir os vários elementos que a compõem. Por um lado, a renda líquida que diz respeito ao espaço arrendado e por outro lado, os respectivos encargos e despesas relacionados com os serviços públicos designadamente: despesas de recolha de lixo, despesas de seguros, água, consumo de aquecimento e electrecidade. Os custos adicionais estão directamente relacionados com o local do imóvel e com a dimensão do

---

<sup>34</sup> Ver Thomas Hannemann, Mietrechtsreform 2001. Fachinformationen Fur die Rechtsberatenden Berufe, Editora verlag Recht und Praxis, 2001, pp 15 e ss. E, August Belz, Mietrechtsreform 2001, vol. 1785, Editora Munchen Beck, 2002, pp. 10 e ss.

<sup>35</sup> Lei n.º 1/9/2001

<sup>36</sup> Em vigor desde 1 de Janeiro 2002.

<sup>37</sup> Por exemplo, por morte do arrendatário o cônjuge ocupa *ipso áuria* a sua posição no contrato

<sup>38</sup> Directiva 93/13/CEE do Conselho de 5 de Abril de 1993, relativa as Cláusulas abusivas nos contratos

locado. Quanto aos consumos pessoais é fixada uma taxa mensal fixa e no final do ano o arrendatário será reembolsado pelo valor que pagou em excesso ou paga a diferença.

O arrendatário é, nos termos do contrato responsável pelo pagamento de uma parte dos serviços públicos bem como do consumo relacionados com o locado. Quanto à renda líquida, depende de livre estipulação entre as partes. Porém, no regime jurídico alemão existe um conjunto de mecanismos de controlo do valor das renda. O senhorio não pode praticar preços que, sejam superiores em 20%<sup>39</sup> ao preço médio do mercado praticado para imóveis comparáveis.

Relativamente à actualização, pode verificar-se uma actualização legal ou convencional que depende de consentimento do arrendatário. As partes podem ainda vincular a actualização da renda ao índice de preço estabelecido pelo Escritório Federal de Estatística. Nas situações em que, o senhorio realiza obras de modernização ou conservação no locado, pode aumentar a renda até um limite de 11% dos custos de construção. O arrendatário, depois de notificado do aumento de renda, dispõe de dois meses para se pronunciar. Se concordar com o novo valor da renda, a mesma passa a vigorar três (3) meses após a comunicação. Se não haver acordo o senhorio pode recorrer à tribunal.

#### **4.4 O Caso Angolano.**

O Decreto n.º 43 525, de 7 de Março de 1961, e o Código Civil de 1966 constituem os diplomas básicos reguladores do contrato de arrendamento urbano.

O regime do arrendamento urbano tem permanecido praticamente inalterado desde a entrada em vigor daqueles diplomas. O Decreto n.º 43 525 regula o arrendamento dos prédios urbanos, tendo, porém, ressalvado a aplicação das disposições do Código Civil de 1966, quer gerais, quer próprias do contrato de locação que o não contrarie. A remissão intra-sistemática contida no n.º 1, art.º 1º, do Decreto n.º 43.525 passou a considerar-se como feita para o Código Civil de 1966, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de Novembro de 1966, tornando extensivo à Angola por força da Portaria n.º 22 869, de 4 de Setembro de 1967.

---

<sup>39</sup> Esta percentagem vai baixar para 15% assim que, entrar em vigor no dia 1/04/2013, a Lei n.º 15/ 08/2012, conhecida como a Lei de Emenda ao Inquilinato.

Cfr. Markus Bongardt, Mietrechtsreform, 2013, disponível em [www.mietrecht-reform.de](http://www.mietrecht-reform.de) para uma análise mais aprofundada sobre a reforma da lei do arrendamento na Alemanha

Assim, o Decreto 43.525 actualmente, constitui, o diploma base do Arrendamento Urbano, incluindo as suas diversas modalidades.

Além de disposições preliminares (cf. os artigos 1 a 7), o mesmo contém disposições gerais do contrato de arrendamento de prédios urbanos, que correspondem aos artigos 8º a 71.º, bem como disposições especiais aplicáveis aos arrendamentos para habitação (cf. os artigos 72º a 78º), aos arrendamentos para comércio ou indústria (cf. os artigos 79º a 85º) e aos arrendamentos para o exercício de profissão liberal (cf. os artigos 86º e 87º).

A matriz essencial deste decreto caracterizou-se por um inegável tratamento mais favorável concedido aos arrendatários habitacionais. Pois, enquanto admite amplamente a denúncia pelo arrendatário, restringiu consideravelmente a faculdade de denúncia do senhorio limitando-a às hipóteses da denúncia para habitação ou para instalação de actividades económica que exerça efectivamente por si mesmo e para realização de obra.

Os artigos 52.<sup>o40</sup> e 53.<sup>o41</sup> instituíram, em Angola, o regime dos arrendamentos vinculativos, tornando-o aplicável às várias espécies do arrendamento urbano.

Quanto ao regime da actualização da renda, o Decreto 43. 525, nos Arrendamentos para Comércio ou Indústria e nos Arrendamentos para o Exercício de Profissão Liberal, prevê, a possibilidade do senhorio, ao fim de cada período de cinco actualizar o valor da renda por acordo das partes, ou, na falta dele, por avaliação fiscal do locado.

Relativamente ao arrendamento para habitação o Decreto 43. 525, de 7 de Março de 1961, estabeleceu nas disposições avulsas e transitória (art.º 106.º) o seguinte mecanismo de actualização de rendas: nos arrendamentos posteriores ao decreto, decorridos cinco anos sobre o início do contrato, o senhorio pode requer avaliação fiscal do imóvel. Feita a avaliação,

---

<sup>40</sup> N.º 1, do art.º 52.º *“O Arrendamento, chegado o seu termo, considera-se prorrogado sucessivamente se o inquilino se não despedir no tempo e pela forma designada no contrato ou na lei”*

<sup>41</sup> N.º 1, do artigo 53º *“O senhorio pode, porém, dar por findo o arrendamento no termo do prazo ou da sua prorrogação”:*

- a) *Se necessita do prédio para ele próprio o ocupar, quer para habitação quer para nele instalar actividade económica que exerça efectivamente por si mesmo, a título profissional e em seu nome individual, quer para realização de ambos estes fins, desde que, em todo caso, se verifiquem conjuntamente os seguintes requisitos:*
  - 1- *Não ter, há mais de um ano, outra casa própria e desocupada na localidade;*
  - 2- *Não ter há mais de dois anos, ocupado casa própria na localidade para o mesmo fim ou fins em vista;*
  - 3- *Ser o prédio adequado, (...) ao fim ou fins para que o necessita, considerando-se o fim residencial em relação às necessidades dele e de sua família;*
  - 4- *Não ter ainda usado da faculdade concedida pela presente alínea para qualquer dos fins aí referidos.*

pode actualizar de harmonia com o rendimento apurado quando for superior a renda actual. Mas a nova renda nunca poderá exceder o dobro da actual; e o aumento dentro desse limite só poderá ser exigido até 20% por cada ano ulterior.

A renda actualizada é devido a partir do mês seguinte àquele em que for comunicado ao arrendatário, nesses termos considerando alterado o contrato. Caso o arrendatário, não aceite a alteração da renda pode rescindir o contrato, dispondo para tal efeito, 15 dias antes de findar o primeiro mês de vigência da nova renda.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 1966, sobrevieram algumas alterações de relevo no regime jurídico do arrendamento urbano para fim habitacional - entre outras permitiu-se que, as partes estabelecessem livremente o valor das rendas.

Em matéria da actualização do valor das rendas, para fazer face à depreciação da moeda o Código Civil admitiu a actualização das rendas, correspondente ao duodécimo do rendimento ilíquido inscrito na matriz (artigo 1104.º), actualizável ao fim de cinco anos por avaliação fiscal (artigo 1105.º).

Em princípio o mecanismo de actualização da renda vigente no direito Angolana se revela bastante penoso para os senhorios. Constituindo um obstáculo à dinamização do mercado de arrendamento urbano.

Contudo, a prática tem demonstrado o contrário. Devido à inexistência de políticas sólidas de habitação por parte dos Estado, devido a carência de habitações sociais, dos altos preços praticados pelos agentes imobiliários, e da falta de um sistema de controlo e fiscalização efectiva da lei em consequência da inércia do próprio Governo, os arrendatários, carecendo de meios para adquirirem casa própria na maior parte dos casos são impelidos pelos senhorios a pagarem rendas muito elevadas.

Decorridos 52 anos, e sem nenhuma alteração do actual regime jurídico do arrendamento urbano, consequentemente o regime das renda. Conclui-se que, o mesmo mantém-se desajustado à realidade social e tem condições que o limitam e tornam pouco atractivo o mercado de arrendamento condicionando a sua adequada e objectiva participação na política de habitação. Entendemos que, em termos de política de habitação é mister que o arrendamento se afigure como uma alternativa eficaz à aquisição de casa própria. Efectivamente, deve-se garantir um maior número de alternativa no acesso à habitação, uma maior e mais diversificada oferta, uma maior capacidade para a satisfação das necessidades

existentes e um maior e mais sustentado equilíbrio e estabilização do mercado. Dai ser urgente uma reforma profunda do regime jurídico do arrendamento urbano.

## **5. O Actual Regime Jurídico Português da Actualização do valor da Renda**

O novo regime da actualização do valor de rendas encontra-se regulado na Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto. Com o objectivo de corrigir a grande desactualização que se tem mantido em relação ao valor da renda nos contratos de arrendamento<sup>42</sup> habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e aos contratos não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, esta lei, veio introduzir profundas alterações em matéria de correção de rendas naqueles contratos por iniciativa do senhorio. Ou seja, o senhorio pode efectuar a transição<sup>43</sup> para o NRAU actualizando o valor das rendas dos arrendamentos antigos, que actualmente se processa mediante uma negociação entre as partes ou, em certos casos, através de critérios legalmente fixados.

Conforme vimos no capítulo 2, o NRAU na sua versão inicial (Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro), condicionava a actualização das rendas no arrendamento urbano habitacional se o prédio atingisse um nível médio de conservação (art.º33º da Lei 6/2006) e a actualização era limitada a um valor anual correspondente a 4% do valor do imóvel, sendo que este valor correspondia ao produto do valor da referida avaliação, multiplicado pelo respectivo coeficiente de conservação (art. 31º da Lei 6/20 06) e processava-se por um prazo relativamente extenso: dois, cinco ou mesmo dez anos (arts. 38º a 40º da Lei 6/2006).

De certo modo, a actual lei estabeleceu um regime mais favorável à actualização das rendas, embora permitindo, aos senhorios que iniciaram o processo de actualização das rendas ao abrigo da lei anterior manterem-se nesse regime se já estiver a decorrer o período de actualização faseada das rendas ou já exista avaliação do locado nos termos do CIMI, com o nível de conservação legalmente exigido (n.º 1, art.º.11º da Lei 31/2012). Para tal, o senhorio deverá comunicar essa opção ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbano no prazo de 30 dias a contar da data de entrada em vigor da presente lei ( n.º 2, do art. 11º da Lei 31/2012).

---

<sup>42</sup> Cfr. Luís Menezes leitão, Direito das Obrigações, Vol.III , Almedina, 7.ª edição, 2010, pág. 303 e ss.

<sup>43</sup> Cfr. Maria Olinda Garcia, in Arrendamento Urbano Anotado, regime substantivo e processual (alterações introduzidas pela lei n.º 31/2012) Coimbra editora, Página 135, nota de rodapé (68) diz que “ o que a lei designa como transição para o NRAU é uma designação muito rigorosa, pois a tais contratos já são amplamente aplicáveis as normas do regime do arrendamento urbano que valem para os novos contratos. (...)”



## 5.1 Procedimentos da Actualização do Valor da Renda

A disciplina do procedimento da actualização da renda está prevista nos artigos 30.º a 37.º da Lei 31/2012, de 14 de Agosto, abreviadamente (RNRAU). O procedimento começa com o senhorio a comunicar<sup>44</sup> ao arrendatário a sua intenção de actualizar a renda. Devendo, para tal, indicar o valor da renda, o tipo e duração do contrato propostos e o valor do locado avaliado nos termos dos arts. 38.º e ss. do CIMI, juntando cópia da caderneta predial urbana<sup>45</sup> (art. 30 NRAU). Só após o prédio estar avaliado nos termos dos arts. 38.ºss. do CIMI estará o senhorio em condições de proceder à transição para o NRAU e à actualização da renda.

Perante a proposta do senhorio, o arrendatário dispõe de 30 dias para responder a pretensão deste.<sup>46</sup> A falta de resposta pelo arrendatário dentro do prazo legal, à proposta do senhorio presume-se (*presunção legal, n.º 6, do artigo 31.º*) que ele aceita a renda pretendida bem como o tipo ou a duração do contrato propostos, mais tal presunção poderá ser ilidida, caso se verifique uma presunção de *justo impedimento*<sup>47</sup> como se prevê no artigo 16.º do NRAU.

---

<sup>44</sup> Nos termos do n.º 1, do artigo 9º do NRAU, a comunicação deve ser efectuada por carta registada com aviso de recepção, dirigida para o endereço constante no arrendamento (n.º 2 do artigo 9º do NRAU). Se a carta for devolvida ou o aviso de recepção for assinado por pessoa diferente, a comunicação não se considera eficaz, devendo o senhorio enviar nova carta registada com aviso de recepção decorridos 30 a 60 dias sobre a data de envio da primeira carta. Se, ainda assim, a nova carta vier a ser devolvida considera-se a comunicação recebida no 10º dia posterior ao do seu envio. (N.ºs 1 a 4 do artigo 10.º, do NRAU).

<sup>45</sup> Ver Amadeu Colaço, in *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, 5ª edição, 2012, Almedina página 93, anotação 121.

<sup>46</sup> Maria Olinda Garcia, in *Arrendamento Urbano Anotado*, Coimbra Editora 2012, p. 138 entende que, o prazo de 30 dias, previsto no n.º 1 do art. 31º, começa a correr após o conhecimento do valor do locado, que constitui um elemento fundamental na tomada de decisão do arrendatário por servir de base ao cálculo da renda nos termos do n.º 2, do art.º 35 da RNRAU. Vide também Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5.ª Edição, 2012, Almedina, pp 190 e ss.

<sup>47</sup> 1 - Considera-se justo impedimento o evento não imputável à parte em contrato de arrendamento urbano que obste à prática atempada de um acto previsto nesta lei ou à recepção das comunicações que lhe sejam dirigidas.

2 - O justo impedimento deve ser invocado logo após a sua cessação, por comunicação dirigida à outra parte.

3 – Compete à parte que invocar a demonstração dos factos em que se funda.

4 – Em caso de desacordo entre as partes, a invocação do justo impedimento só se torna eficaz após decisão judicial

Caso o arrendatário aceite expressamente a renda proposta pelo senhorio, o tipo e duração do contrato propostos, o contrato fica submetido ao NRAU com esses termos a partir do primeiro dia do segundo mês seguinte ao recebimento da resposta do arrendatário.<sup>48</sup> Se, o arrendatário aceitar apenas a nova renda mas não a modalidade temporal do contrato pretendida pelo senhorio, a lei estabelece a regra supletiva segundo a qual o contrato considera-se celebrado por um período de 5 anos, nos termos da alínea b) do n.º 7 do artigo 31.º do NRAU. Adquirindo o senhorio, nestas situações o direito de se opor à renovação do contrato tal como dispõe a alínea b) do n.º 1, do artigo 1097.º do CC, ou seja com a antecedência de 120 dias em relação ao final daquele período de 5 anos.

Em resposta à proposta do senhorio o arrendatário pode ainda preferir denunciar o contrato de arrendamento nos termos do n.º 3, alínea b) do artigo 31º e do art. 34.º, sem, para tal, ter de justificar a sua atitude. Assim, o efeito extintivo do contrato verifica-se no prazo de 2 meses a contar da recepção pelo senhorio da respectiva comunicação, devendo o arrendatário, no prazo de 30 dias após o momento extintivo desocupar o locado (contudo, é devida a renda durante este mês). Nesse caso, não há lugar a actualização da renda e o arrendatário não tem direito a qualquer indemnização inerente à denúncia do contrato por si invocada. Se, porventura, efectuou obras lícitas no local arrendado, o artigo 29.º atribui-lhe o direito de ser compensado pelo valor dessas obras, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa-fé ( artigo 1273.º a 1275.º do Código Civil). Mas, tratando-se de benfeitorias que por sua natureza não podem ser levantadas sem detrimento do imóvel ( por exemplo, se o arrendatário substituiu o a instalação eléctrica do locado), tem o direito de ser compensado pelo valor gasto nessa obra, desde que demonstre a licitude das obras feitas e o montante gasto. O montante em causa deve ser pago pelo senhorio até ao momento que o arrendatário desocupar o local arrendado. Se o senhorio se recusar ilicitamente a efectuar tal pagamento, o arrendatário pode invocar o direito de retenção nos termos do artigo 754.º do CC.

Na hipótese de o arrendatário na sua resposta à proposta do senhorio discordar do valor da renda pretendida, ou a mudança de regime temporal do contrato, bem quando basear a sua discordância no facto de ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60% e ainda quando, cumulativamente ou não com esses factores

---

<sup>48</sup> Esta conclusão decorre do n.º 7 do artigo 51º do NRAU, que manda aplicar, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 7, do artigo 31 do NRAU.

invocar o facto de que o rendimento anual bruto (RABC)<sup>49</sup> do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas anuais (RMNA), passa-se à segunda fase desse procedimento que pode ser de negociação entre as partes tal como dispõe o artigo 33.º ou de convocação de regras legais imperativas nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 35.º e 36º do RNRAU.

Opondo-se o arrendatário ao valor da renda proposto ou ao tipo e duração do contrato deve apresentar a sua contraproposta, onde deverá constar o novo valor da renda, o tipo e duração do contrato se também discordar. Caso não indique o valor da renda a lei presume que propõe a manutenção da renda em vigor à data da comunicação do senhorio (n.º 2 do art. 33.º) e, na falta de acordo entre as partes quanto ao tipo e duração do contrato, considera-se o mesmo celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos.

Perante a contraproposta do arrendatário, o senhorio passa a ter o ónus de responder (expressa ou tacitamente), no prazo de 30 dias, indicando a sua aceitação ou rejeição, presumindo-se que aceita se nada responder, quer quanto à renda, quer quanto ao tipo e duração do contrato (n.º 3 do art.º 33º). Assim, caso o senhorio aceite o valor da renda proposto pelo arrendatário o contrato fica submetido ao NRAU<sup>50</sup>. Não pretendendo o senhorio aceitar a contraproposta da renda apresentada pelo arrendatário das duas uma:

---

<sup>49</sup> O regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido (RABC) consta do D.L n.º 158/2006, de 8 de Agosto, diploma revisto recentemente pelo D.L n.º 266-C/2012, de 31 de Dezembro de acordo com a alínea b) do artigo 12º, da Lei 31/2012, de 14 de Agosto. Nos termos da sua actual versão para actualização de rendas ao abrigo do regime constante dos artigos 30.º a 49.º do NRAU na sua redacção originária, e da respectiva legislação complementar, toma-se em consideração o rendimento anual bruto (RAB) correspondente à soma de todos os rendimentos anuais ilíquidos para efeitos do IRS ( art. 4.º, D.L. n.º 158/2006, de 8 de Agosto) auferidos por todos os elementos do agregado familiar que com ele viviam em comunhão de habitação, enumerados no artigo 2.º do mesmo Decreto-Lei. Existindo outras pessoas em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano, o RAB é corrigido pela inclusão da soma dos rendimentos ilíquidos para efeitos do IRS dessas pessoas ( n.º 2, art. 5º, D.L. 158/2006). Se o agregado familiar do arrendatário incluir dependentes, tal como são definidos no n.º 2, art.º 2º D.L. n.º 158/2006, ou deficientes com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, o RAB é igualmente corrigido pela dedução de 0,5% do RMNA por cada dependente, bem como por cada membro do agregado familiar deficiente, sendo está última dedução cumulável com a anterior e o resultado obtido corresponde ao RABC ( n.º s 3 e 4, art.º 5, do D.L. 158/2006, de 26 de Agosto). Cfr. Luís Menezes Leitão, Arrendamento Urbano, 5ª edição, 2012, página 192, nota 174.

<sup>50</sup> Vide n.º 4, do artigo 33.º

a)- O senhorio pode denunciar<sup>51</sup> o contrato mediante o pagamento de uma indemnização ao arrendatário equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário, podendo ser agravada para o dobro ou 50% se a proposta do arrendatário não for inferior à do senhorio em mais de 10% ou 20 % e, ainda assim, o senhorio optar pela denúncia do contrato. O que representa um factor de pressão para levar o senhorio a manter o contrato.

Nestas situações, a denúncia produzirá os seus efeitos no prazo de 6 meses a contar da recepção da respectiva comunicação, devendo o arrendatário desocupar o locado no prazo de 30 dias. Dispondo assim de 7 meses para desocupar e procurar um alojamento alternativo. O arrendatário tem ainda possibilidade de ampliar esta prazo até 13 meses, se informar o senhorio que tem a seu cargo filhos ou enteados menores de idade ou maiores com menos de 26 anos, estudantes que frequentam entre o 11.º ano e o ensino universitário. Durante este período o arrendatário continuará a pagar a renda antiga e não haverá actualização da mesma. ( n.º 10 do art. 33º).

b)- O senhorio pode actualizar a renda em função do valor patrimonial do imóvel no termos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º e manter o contrato por um período de cinco anos. Em boa verdade, na prática, os senhorios serão obrigados a optar por este mecanismo de actualização devido ao elevado valor de indemnização que teriam de suportar caso optassem pela denúncia do contrato. Nestas hipóteses opera-se, automaticamente, a mudança de regime de duração do contrato que passará a ter o prazo de 5 anos. No final deste tempo o senhorio poderá opor-se à renovação do contrato, observando os prazos de pré-aviso previstos no artigo 1097.º CC.

De acordo com o n.º 1 do artigo 11º do RNRAU, os senhorios que tenham iniciado a actualização da renda ao abrigo do regime constante dos artigos 30º a 49º do NRAU, na sua versão original e da respectiva legislação complementar, podem optar pela continuação da aplicação do referido regime se, no momento da entrada em vigor da RNRAU, se verificar uma das seguintes situações:

---

<sup>51</sup> Esta solução adaptada pela lei é inovadora, pois veio permitir ao senhorio denunciar contratos de arrendamentos antigos mediante o pagamento de uma indemnização. Tal hipótese não se aplica nas situações em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 60 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60% ( artigo 36º) ou caso o RABC do seu agregado familiar seja inferior a 5 RMNA, pois nestas hipóteses o contrato só pode extinguir-se por acordo das partes.

- a) - Se encontre a decorrer o período de actualização faseada do valor da renda, em 2, 5 ou 10 anos;
- b) - Estiverem verificados os pressupostos previstos nos artigos 35.º ou 52.º do NRAU, na sua redacção originária, consoante se trate de arrendamento para habitação ou para fim não habitacional.

Se, os senhorios quisessem optar pela manutenção deste regime de actualização deviam ter comunicado tal facto ao Instituto da Habitação e de Reabilitação Urbana até ao dia 12 de Dezembro de 2012.

A Portaria n.º 368/2012, de 6 de Novembro, estabeleceu novos factores de correção extraordinária das rendas a aplicar a partir de Janeiro de 2013. Nos contratos de arrendamento urbano habitacional celebrados antes de 1966 e que já foram objecto de correção deve-se multiplicar a última renda corrigida pelo coeficiente 1,0504 para os municípios de Lisboa e Porto e 1,0336 para os restantes municípios. Para os contratos efectuados no ano de 1966 deverá multiplicar-se a última renda corrigida pela aplicação dos coeficientes estabelecidos para os municípios de Lisboa e Porto<sup>52</sup> e por 1,0336 para os restantes municípios. Para os contratos dos anos 1967 a 1979, multiplica-se a última renda corrigida por 1,0336 para todo os municípios.

## **5.2 Apreciação crítica**

1- A primeira grande crítica que se pode apontar é que a RNRAU manteve a regulamentação do regime do arrendamento urbano dispersa por diversos diplomas legais. Existem regras relativas ao regime do arrendamento urbano na Constituição da República Portuguesa, no Código Civil, na Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro (NRAU), no Código do Processo Civil, e ainda em múltiplos regime complementares de regulação do NRAU, designadamente os Decretos-Lei n.º 156/2006, n.º 157/2006<sup>53</sup>, n.º 158/2006<sup>54</sup>, n.º 159/2006, n.º 160/2006 e n.º 161/2006, todos de 8 de Agosto, Decreto-Lei n.º 307/2009<sup>55</sup> de 23 de

---

<sup>52</sup> Em relação às rendas do ano de 1966, a Portaria estabeleceu os seguintes coeficientes para os imóveis dos municípios de Lisboa e Porto: - Sem porteiro e sem elevador, o coeficiente de 1,0504. - Sem porteiro e com elevadores 1,0460. - Com porteiro e sem elevador, 1,0468. - Com porteiro e com elevador 1,0395.

<sup>53</sup> Este diploma foi recentemente alterado pela Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto.

<sup>54</sup> Alterado pela Lei n.º 266-C/2012, de 31 de Dezembro

<sup>55</sup> Alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

Outubro. Esta disseminação das regras pode obrigar a que, para se saber qual a regulamentação aplicável a uma determinada situação, seja necessário analisar diversos diplomas sobre arrendamento, o que não é, de todo, razoável.

Resulta da própria lei que, após a sua publicação, vão proliferar normativos legais sob a forma de Despachos ou Portarias, o que é prejudicial, quer para o conhecimento da lei por parte dos seus destinatários, como também para a sua efectiva implementação.

Tratando-se de uma reforma há tanto tempo necessária e urgente era relevante que, à data da sua publicação, se tivesse também um quadro legal completo que permita uma efectiva implementação das medidas que a reforma visa prosseguir.

**2-** O RNRAU não prevê expressamente a republicação integral da lei objecto de alteração. Ora, no que se refere à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, registam-se alterações ao nível da estrutura do diploma, num avultado número de artigos bem como, aditamento de um considerável número de artigos. A não republicação integral de um diploma objecto de uma alteração tão alargada vai dificultar mais o conhecimento e compreensão da lei.

Devia-se aproveitar a reforma para se elaborar uma única lei do arrendamento urbano completa, ainda que com algumas remissões pontuais, nomeadamente, para o Código Civil e o Código do Processo Civil. Isto é, devia-se proceder à republicação integral da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, tal como havia sido recomendado pelo artigo 11.º do Anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 77/2010, de 11 de Outubro, relativa ao Programa de Simplificação Legislativa – SIMPLEGIS.

**3-** Quanto à actualização das rendas é positiva a introdução de um mecanismo de actualização de rendas assente numa lógica de negociação directa e privada entre senhorio e arrendatário. O senhorio propõe um valor para actualização de renda, ao qual se pode seguir uma contraproposta do arrendatário, e o valor médio destas propostas servirá de base ao pagamento de uma futura indemnização por parte do senhorio.

Face à lentidão, complexidade e dificuldade de implementação dos anteriores regimes de actualização de rendas, o mecanismo de actualização agora previsto parece-nos aceitável no que, se refere ao equilíbrio de responsabilidades entre senhorio e arrendatário. De certo modo, é de aceitar a indemnização prevista no n.º 5 do artigo 33.º e a respectiva forma de cálculo que vai funcionar como um meio de introduzir certa ponderação no uso do mecanismo de actualização de rendas proposto.

Contudo, deve-se ponderar se o valor estabelecido para esta indemnização (equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelas partes) é adequado, ou se, pelo contrário, em muitos casos inviabilizará o uso deste mecanismo de actualização por parte dos senhorios mais pobres.

Deve-se, ainda, ponderar a injustiça inerente àquelas indemnizações que irão agravar ainda mais o prejuízo dos senhorios como consequência de muitos anos com rendas extremamente baixas. Dai, propomos a alteração do n.º 6 do artigo 33.º no sentido do não agravamento da indemnização quando a renda oferecida pelo arrendatário seja inferior à proposta pelo senhorio em mais de 20%. Um diferencial superior a esta percentagem parece excessivo e não deve ser interpretado como falta de vontade do senhorio para chegar a acordo.

Entendemos que, nos n.ºs 7 e 8 do artigo 33.º, devia-se prever a possibilidade de o arrendatário querer entregar o locado e receber a respectiva indemnização antes de decorridos os prazos de 6 meses ou de 1 ano aí estabelecidos.

**4-** Quanto aos objectivos da proposta de actualização da renda estabelecida no artigo 35.º relativamente aos casos em que o agregado familiar do arrendatário tem um Rendimento Anual Bruto Corrigido inferior a cinco RMNA a nosso ver, aceita-se que as pessoas mais carenciadas tenham um tratamento especial. Já não é aceitável que o estado continue a transferir para os senhorios a sua responsabilidade no que se refere à política social de habitação. Não compete a cada senhorio, mas sim ao Estado, apoiar os agregados familiares com baixos rendimentos. Assim, de modo a proporcionar uma situação mais justa entre as partes, a al. c) do n.º 2 do artigo 35.º só deve ser aplicada até a primeira actualização. Isto para o obrigar o Estado a criar, urgentemente, o mecanismo de protecção e compensação social. Ou seja, o Estado deve activar um Plano de Emergência Social Habitacional, no sentido de desonerar os senhorios do esforço económico de solidariedade que cabe, em primeira linha, ao Estado.

**5-** Relativamente ao regime previsto no artigo 36.º para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, reitera-se a posição assumida relativamente ao artigo 35.º De outra forma, considerando que grande parte dos arrendamentos antigos se enquadrarão neste artigo, durante os próximos 5 anos não se verificarão alterações significativas quer no mercado de arrendamento quer na reabilitação urbana. Pelo que somos a favor da alteração do n.º 7 do artigo 36.º eliminando a aplicabilidade da al c) do n.º 2 do artigo 35.º a estas situações.

**6-** Constatase a falta de normas transitórias que, fazendo a ligação entre as medidas que foram introduzidas pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, no sentido da actualização das rendas antigas, e as medidas que no mesmo sentido agora são criadas, evitem situações de desvantagem para os senhorios que recorreram às primeiras. De facto, nesta reforma nada se prevê relativamente aos contratos antigos que, mantendo o mesmo tipo e duração, foram objecto de alteração da renda, em muitos casos faseada e ainda em curso, de acordo com o previsto e possível ao abrigo da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, nem sobre os contratos antigos cuja renda foi alterada por acordo, encontrando-se, no entanto, a posição das partes, em particular do senhorio, condicionada e balizada pela actualização legalmente possível ao abrigo daquela lei.

Defendemos uma compatibilização justa do regime de actualização das rendas antigas previsto na Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, com o ora proposto. Tal compatibilização passa por alargar o âmbito de aplicação deste último a todos os contratos antigos, independentemente de qualquer alteração da renda que possa ter ocorrido posteriormente à entrada em vigor daquela lei, por aplicação dos mecanismos legais nela previstos ou por acordo das partes.

**7-** O facto da actualização de alguns tipos de rendas depender da realização da reavaliação do valor patrimonial dos imóveis, a qual deverá ter sido efectuada até ao final de 2012, enfraquece um dos aspectos essenciais da concretização desta reforma.

Deve-se reduzir ao mínimo o número de casos em que a actualização das rendas depende da reavaliação do valor patrimonial do imóvel e garantir que as Finanças cumprem o prazo para realização desta reavaliação.

**8-** Ao adiar-se para um período posterior a publicação da Lei, da adequação da mesma a diversos regimes complementares, designadamente: as normas relativas ao regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido, ao regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação dos imóveis, ao regime jurídico das obras em prédios arrendados, ao regime de atribuição do subsídio de renda, aos elementos do contrato de arrendamento e às comissões arbitrais municipais. Tal como se refere a respeito do procedimento especial de despejo, são inúmeros os elementos cuja definição é adiada para posterior regulamentação o que enfraquece o regime da actualização de rendas.



**9-** Apesar de não ser o objecto do nosso estudo, apraz-nos tecer alguns breves comentários às alterações introduzidas pela Lei 31/2012 de 14, de Agosto ao Código Civil e ao Código de Processo Civil.

Embora seja necessário precisar alguns pontos, são globalmente de aplaudir as alterações efectuadas ao Código Civil, sobretudo no âmbito do fundamento da resolução (n.º 3 do artigo 1083.º do CC) ao reduzir de 3 para 2 meses o prazo de mora no pagamento da renda. Comparativamente a outras legislações europeias, este prazo continua a ser excessivo, pois quando a mora é de 2 meses, já o arrendatário está a dever 3 meses de renda. Assim, propomos a redução para 1 mês do prazo estabelecido no n.º 3 do artigo 1083.º do CC. É de louvar a nova disposição do n.º 4 do artigo 1083.º do CC, como forma de sancionar os atrasos reiterados do pagamento da renda de alguns arrendatários. Mas convém que se esclareça se este prazo de 8 dias é o que já se encontra previsto no n.º 2 do artigo 1041.º do CC (referente à mora do locatário), como nos parece ressaltada sempre melhor opinião, ou se acresce a este<sup>56</sup>.

A nosso ver, a obrigação de o senhorio garantir o realojamento do arrendatário no mesmo concelho e em condições análogas às que este já detinha, que lei mantém na al. b) do n.º 6 do artigo 1103.º do CC, constituirá um entrave à denúncia do contrato pelo senhorio. Sendo necessário tornar a denúncia do contrato pelo senhorio menos onerosa quando a mesma é justificada pela necessidade de demolição ou realização de obra que obrigue à desocupação do locado.

**10-** Tal como se referiu relativamente às alterações ao Código Civil, também no que se refere ao Código de Processo Civil (CPC) as alterações são, na sua generalidade, positivas, na medida em que vão no sentido de agilizar procedimentos e eliminar entraves à rápida resolução dos conflitos. É o que ocorre com a revogação da possibilidade de suspender a execução, prevista na al. a) do n.º 1 do artigo 930.º-B do CPC.

Estando em curso a revisão do CPC, na respectiva proposta de lei se refere a eliminação das acções com processo sumaríssimo e, consequentemente, altera-se o n.º 3 do artigo 222º. Ora,

---

<sup>56</sup> Maria Olinda Garcia, Arrendamento Urbano anotado, pág. 34, Coimbra editora, 2012 entende que, nos termos do n.º 2, do artº 1041º CC, os primeiros 8 dias de mora no pagamento da renda são judicialmente irrelevantes, desde que o arrendatário pague a renda até ao final desse prazo, então o tempo de mora relevante para efeitos do n.º 4 do artº 1083º só deve contar-se a partir do fim desse período (que será por exemplo, o dia 17 do mês em causa quando se tenha convencionado o pagamento da renda no primeiro dia do mês ou tal resulte da norma supletiva do n.º 2 do artigo 1075º).

a Lei n.º 31/2012, de 12 de Novembro, alterou a redacção desse mesmo número para acrescentar as acções no âmbito do procedimento especial de despejo, mas mantendo-se as acções com processo sumaríssimo. Devendo-se, assim, compatibilizar a Reforma do Novo Arrendamento Urbano com o Código de Processo Civil. O n.º 2 do artigo 930.º-C do CPC prevê que no processo de decisão do diferimento da desocupação do imóvel arrendado para habitação, o Juiz atenda ao facto de o executado não dispor imediatamente de outra habitação, à idade do executado, ao seu estado de saúde, ao número de pessoas que com ele habitam e à situação económica e social dessas pessoas.

Parece-nos não haver harmonia entre esta norma e a revogação da al. a) do n.º 2 do referido artigo, que permite que, se a desocupação imediata do local causar ao executado um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao exequente, sirva de fundamento ao diferimento da desocupação do imóvel.

Ainda no que se refere à decisão de diferimento, o n.º 3 do artigo 930.º-C do CPC estabelece que o Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social apenas pague ao exequente as rendas correspondentes ao período de diferimento. Elimina-se a possibilidade actualmente em vigor.

## **6 Conclusão e Recomendações**

A actual situação financeira e as dificuldades de acesso ao crédito levaram a uma acentuada quebra na compra de habitação própria. Esta realidade gerou, do lado da procura, uma necessidade acrescida de encontrar alternativas à aquisição de casa própria e, consequentemente, a uma procura acrescida no mercado de arrendamento. Do lado da oferta, verifica-se que os promotores imobiliários dispõem de uma oferta excedente de imóveis<sup>57</sup> que não conseguem escoar no mercado da compra e venda, mas cujos investimentos carecem de rentabilização e, sendo assim, o arrendamento, é naturalmente uma alternativa, designadamente a possibilidade de efectuarem contratos de arrendamento com opção de compra futura.

---

<sup>57</sup> Em 2011, do total de alojamentos vagos foram indicados como estando “para arrendar” um total de 110.207 alojamentos ( $\pm 1,9\%$  do total de alojamentos). Isto, Significa: aumento de fogos vagos; procura crescente no arrendamento. Fonte INE, Censos 2001 e 2011

A política do congelamento de rendas imposta nas anteriores legislações gerou constrangimentos graves no mercado de arrendamento e levou a uma degradação do parque imobiliário<sup>58</sup>, em especial nos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto.

Quer o RAU quer NRAU não conseguiram superar os desequilíbrios estruturais do mercado do arrendamento e os efeitos nefastos do congelamento de rendas e das limitações ao direito de propriedade. Estes factos impediram o desenvolvimento de um verdadeiro mercado do arrendamento e conduziram à situação injusta e antieconómica que se verifica até hoje.

Face a esta realidade, é fundamental a criação de um verdadeiro mercado do arrendamento e o seu funcionamento eficiente como condição fundamental para a dinamização do sector imobiliário, para a tão necessária reabilitação urbana, para a mobilidade das pessoas e para o estabelecimento de um ambiente de confiança que promova o investimento privado. Para tal, é fundamental que o controlo administrativo das rendas seja repensado e a actualização das rendas até ao seu justo valor de mercado seja feita de forma célere, deixando ao mercado a tarefa de equilibrar o valor da renda. Evidentemente que estas medidas deverão ser acompanhadas de um programa de apoio às rendas por forma a garantir o acesso à habitação dos grupos mais vulneráveis.

É patente que a reforma do regime do arrendamento urbano agora implementada vai, de uma forma geral, no bom sentido, ou seja, realça a liberalização do mercado do arrendamento e da introdução de medidas susceptíveis de dar mais confiança aos senhorios, medidas estas que deverão favorecer a descida do valor das rendas nos novos contratos, beneficiando desta forma também os arrendatários. Para que a actual reforma constitua um estímulo ao mercado do arrendamento, é também necessário concretizar-se a reforma da Justiça, evitando assim que a revitalização do mercado do arrendamento fique ancorada nos tribunais. Paralelamente, será relevante de *jure constituendo* expurgar da actual lei algumas situações características do forte garantismo ainda presente. Exemplos disto são alguns dos regimes de salvaguarda agora criados, os quais, perdurando no tempo, impedirão que a nova lei produza efeitos visíveis imediatos. Inserindo-se num mais amplo conjunto de reformas que, para além da dinamização do mercado do arrendamento, visam também a redução do endividamento das famílias e do desemprego, a requalificação e revitalização das cidades e a dinamização das actividades

---

<sup>58</sup> Segundo a Confederação Portuguesa da Construção e Imobiliário, ([bpiexpressoimobiliario.pt](http://bpiexpressoimobiliario.pt), 12/03/2012) 1,9 milhões de fogos carecem de reabilitação (32% dos alojamentos): 820 mil – obras profundas de reabilitação, 335 mil – muito degradados, exigindo intervenção urgente.

económicas associadas ao sector da construção e a ponderação de um enquadramento fiscal<sup>59</sup> favorável ao robustecimento do mercado do arrendamento.

Esperamos que o actual regime jurídico da actualização do valor das rendas, que acaba de entrar em vigor estimule a criação de um renovado mercado do arrendamento urbano, que conjugado com o impulso à reabilitação urbana, proporcione soluções de habitação mais ajustadas às necessidades e condições actuais dos portugueses e fomente a sua mobilidade em termos de mercado de trabalho. Para tal, é imperioso que se reduza ao mínimo o número de casos em que a actualização das rendas depende da reavaliação do valor patrimonial do imóvel.

No que se refere ao Estado, espera-se uma intervenção de equilíbrio entre a eficácia que se pretende incutir no mercado do arrendamento e o cuidado no tratamento dos casos socialmente mais sensíveis, tendo evidentemente em consideração os actuais constrangimentos decorrentes da capacidade financeira do próprio Estado. Ainda que, no actual momento seja difícil colocar mais encargos sobre o Governo, anseamos que, no mais curto período de tempo, o Estado assuma as suas responsabilidades em termos de Política Habitacional, designadamente através do financiamento dos subsídios de renda.

Neste âmbito, para a dinamização do mercado do arrendamento e, em especial, para a reabilitação urbana, também é essencial a criação de incentivos fiscais e financeiros<sup>60</sup> que

---

<sup>59</sup> O sector imobiliário é um dos exemplos da excessiva carga fiscal em Portugal, pois sobre os imóveis recai IVA, na construção, IMT, na venda, IMI, na propriedade e, ainda, IRS à taxa marginal. O actual enquadramento fiscal penaliza os rendimentos provenientes do arrendamento face a outro tipo de investimento, desde logo pelo facto de aqueles rendimentos estarem sujeitos a englobamento no rendimento do sujeito passivo. Desta forma, o imobiliário não consegue concorrer com outro tipo de investimentos. Pelo que, tal como é defendido por alguma doutrina, devia-se estabelecer uma tributação autónoma de 21,5%, que equipare as rendas de imóveis aos rendimentos de depósitos bancários e, assim, seja suficientemente atractiva para o arrendamento. Esta taxa já está prevista na maioria dos sistemas fiscais dos países da Europa.

<sup>60</sup> Sobre esta situação, a “Associação Portuguesa de Proprietários” (ALP), entende que o Governo deve:

- Simplificar o acesso aos incentivos fiscais já existentes: tributação em IRS das rendas de imóveis reabilitados à taxa autónoma de 5% e isenção de IMI por 10 anos. E, a certificação das obras pelas câmaras municipais deverá ser suficiente para aceder aos incentivos;

- Eliminar as limitações às deduções à colecta relativas ao arrendamento estabelecidas no n.º 5 do artigo 111.º da Lei n.º 64-B/2011 (Orçamento do Estado para 2012), e possibilitar que estas deduções se efectuem até que o mercado do arrendamento esteja de facto revitalizado;

tornem mais apelativo o investimento no arrendamento e que reduzam os custos inerentes à propriedade e conservação dos imóveis e que permitam a colocação no mercado de muitos imóveis que se encontram devolutos por falta de condições de habitabilidade.

## **7. BIBLIOGRAFIA**

Amadeu Colaço, Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano, 5ª ed., Almedina, 2012

August Belz, Wolf Rudeger, Meitrechtsreform, Vol. 1785, Munchen Beck, 2001

Gomes Canotilho – Vital Moreira, Constituição da República Portuguesa Anotado, 3ª ed., Almedina, Coimbra 1993

José Bacelar Gouveia, Arrendamento Urbano. Constituição e Justiça, Perspectiva de Direito Constitucional e Direito Processual, Lisboa, 2009

Jorge Alberto Aragão Seia, Arrendamento Urbano, 7ª ed., Revista e Actualizada, Almedina, 2003

Jorge Alberto Aragão Seia, Arrendamento Urbano Anotado e Comentado, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 1995 e 1996

J.A. Santos, RAU (Regime do Arrendamento Urbano Anotado e Comentado, Dislivro, 1996

Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, Manual do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra, 2006

José León Castro Manuel de Cassio, Arrendamento Urbano, Editorial Comares, Granada, 1995

---

- Consolidar os incentivos fiscais já existentes, prorrogando a isenção de IRC para os fundos imobiliários, cuja vigência termina em 2012.

José Bonet Correa, Arrendamientos Urbanos com Renta Actualizada, 4ª ed., 1982

Luís Menezes Leitão, Arrendamento Urbano, 5ª ed., Almedina, 2012

Luís Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Vol. III- Contratos em Especial, 7ª ed., Almedina, 2010

Luís Gonçalves da Silva, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Direito do Arrendamento Urbano, Vol. III, Almedina

Maria Olinda Garcia, Arrendamento Urbano Anotado. Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012), Coimbra, 2012

Martins Manteigas, A. Raposo Carvalho, Luís Filipe in “ O Novo Regime do Arrendamento Urbano” 2ª Edição, Vida Económica, Lisboa 2006

Pedro Romano Martinez, Direito das Obrigações (Parte Especial), 2.ª edição, Almedina, Coimbra 2001

### **Fontes normativas Estrangeira Utilizadas**

Código Civil Alemão (BGB)

Código Civil Angolano

Código Civil Espanhol

Código Civil Francês

Decreto-Lei n.º 43 525 (Lei do Inquilinato de Angola)

Ley/Lei n.º 29/1994, de 24 de Novembro – Lei do Arrendamento Urbano Espanhol

Ley/Lei n.º 19/2009, de 23 de Novembro – Alterou a Lei do Arrendamento Urbano Espanhol

Loi/Lei n.º 89 – 462, de 6 Julho – Lei do Arrendamento Francês

Loi/Lei n.º 94-624, de 24 de Julho, relativa a habitação em França

Loi/Lei n.º 2009-1411, de 25 de Março – Lei da Mobilização para Habitação e a Luta Contra Exclusão

Gesetze/ Lei n.º 1/2001 – Lei do Arrendamento Alemão

Gesetze/Lei n.º 15/2012, de 8 de Agosto – Lei de Emenda ao Inquilinato

### **Fontes bibliográfica/Sites Consultados**

Associação Lisbonense de Proprietários, disponível em [www.alp.pt](http://www.alp.pt)

Associação dos Inquilinos disponível em [www.ail.pt](http://www.ail.pt)

Censo 2011, do Instituto Nacional de Estatística, disponível em [www.ine.pt](http://www.ine.pt)

El bolentin del Congreso El 7 de Septiembre de 20012, disponível em [www.boes.es](http://www.boes.es)

Lois Sur Les Baux d' Habitation Évolution Législative, disponível em

<http://www.legifrance.gouv.fr/> [www.jureka.fr](http://www.jureka.fr) [www.facilismo.com](http://www.facilismo.com)

Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos Evolución, disponível em [www.comunidadehorizontal.com](http://www.comunidadehorizontal.com)

Thomas Hannemann, Mietrechtsreform. Fachinformationen Fur Die Rechtsberatenden Berufe, Editora, Verlag Recht und Praxis, 2001 e Markus Bongardt, Mietrechtsreform 2013, disponível em [www.mietrecht-reform.de](http://www.mietrecht-reform.de)

[www.arrendamientos.biz](http://www.arrendamientos.biz)

[www.queiroabogado.inf](http://www.queiroabogado.inf)